Riutilizziamo Pisa: una mappa (parte seconda)

scritto da Tiziana Nadalutti Fausto Pascali
E’ interessante vedere a chi appartengono gli immobili totalmente abbandonati nel comune di Pisa. Il 61% (146mila mq) è di proprietà pubblica, mentre il restante 39% (93mila mq) è di proprietà privata.

Tra i nomi dei proprietari privati spiccano, tutti già fin troppo ricorrenti nelle cronache locali, il costruttore Bulgarella, la famiglia Pampana, la multinazionale J Colors proprietaria dell’ex colorificio. Tra i soggetti pubblici, ecco quelli meno virtuosi: a farla da padrone è il Comune di Pisa che possiede circa 97mila mq delle aree completamente abbandonate all’interno del comune stesso (il 66% di tutto il comparto pubblico), seguono l’Università e l’Azienda Ospedaliera.

manifestazione a pisa

Dal confronto con i dati censiti nel 2012 emerge un altro dato inconfutabile. **Negli ultimi sei anni le aree abbandonate sono aumentante dell’11%,** di cui 7,5% solo negli ultimi 3 anni. E di questo aumento sono **responsabili esclusivamente le amministrazioni pubbliche**, in particolare il Comune di Pisa che ha contribuito a creare la metà delle più recenti superfici abbandonate. Siamo di fronte alla necessità di un serio controllo del territorio finalizzato alla prevenzione di questi fenomeni responsabili del degrado urbano.

Tra il 2012 e il 2015 numerose sono state le azioni nate dal basso per la riqualificazione e il **recupero di grandi aree della città: dall’ex Colorificio, alla Mattonaia, al Distretto 42: tutte azioni represse e sgomberate per lasciare nuovamente queste aree al degrado e soprattutto alla speculazione.** A contrasto si nota la stesura di veri e propri tappeti rossi da parte dell’amministrazione comunale ai costruttori, con l’effetto di avere oggi decine di **scheletri in cemento che non verranno completati: dalle Torri di Bulgarella all’ex-Draga della ditta Rota** fallita negli scorsi mesi. Un danno urbano che ricadrà interamente sulla comunità, visto lo scandalo emerso recentemente che ha mostrato come, a garanzia di lavori di urbanizzazione mai

fatti, siano state accettate fideiussioni fasulle e inutilizzabili. Tutto questo in una città che nell'occasione dell'alluvione avvenuta il 24 agosto scorso ha evidenziato una estrema fragilità sul piano del rischio idraulico.

L'unica cosa sensata sarebbe **smettere di costruire, recuperando il patrimonio inutilizzato**. E invece, mentre per i privati la strategia è attendere che arrivi la giusta variante urbanistica, con tempi di attesa incomparabili rispetto alla vita dei cittadini e delle cittadine comuni, per gli enti pubblici l'imperativo è vendere per "valorizzare", secondo un meccanismo che di fatto fa sì che si moltiplichino le aste pubbliche deserte fino a che, pur di vendere in qualche modo una parte del proprio patrimonio, le cifre vengono abbassate e gli immobili svenduti tramite poco trasparenti trattative private.

Negli ultimi anni la direzione presa dagli enti locali è stata quella di adottare **piani faraonici di vendita che stanno cambiando il volto di Pisa**: si cerca di vendere l'area dell'ex ospedale S. Chiara, si vendono – o meglio si permutano – le caserme e lo stadio, il Palazzo dei Trovatelli e quelli delle Gondole, e ancora Palazzo Mastiani in Corso Italia, la Mattonaia dietro Borgo Stretto, per non parlare del recente caso del Palazzo ex-Telecom, dietro alla sede del Comune.

A novembre l'amministrazione comunale ha preso formalmente atto che il progetto che riguardava le caserme è definitivamente fallito: però solo dopo aver **bocciato pochi mesi prima un progetto partecipato di recupero e riutilizzo dell'ex distretto militare, costruito dai cittadini del quartiere e da numerose associazioni del territorio**. Ci chiediamo se ora sarà possibile riaprire la discussione sul futuro dell'area o l'amministrazione perseguirà miope le proprie fantasie speculative sulle villette di lusso.

Investire nel mantenimento dell'esistente, invece di creare nuovi volumi, è sempre più necessario: dai crolli nelle scuole ai danni provocati dall'alluvione nell'ex-convento di grandissimo pregio Fossabanda, dai soldi spesi per bonificare l'area intorno alla Mattonaia in pieno centro allo scempio delle Torri di Bulgarella, emerge in maniera evidente il quadro di un sistema che non funziona più.

Molteplici sono le proposte di immediato riutilizzo degli immobili, sia a scopo abitativo residenziale di cittadinanza e corpo studentesco, che a fini sociali e culturali, che abbiamo sottoposto alla discussione pubblica ma che finora l'amministrazione ha sempre ignorato evitando in ogni modo i confronti di merito.

E per tutti i terreni per i quali resta la destinazione edilizia: è legittimo che i diritti edificatori siano intangibili anche quando le necessità di un Comune cambiano? Il soggetto pubblico, che pure è titolare e sorgente della potestà sul territorio e sull'uso dei suoli non mette in discussione, per prassi, il diritto a costruire che ha già rilasciato. Infatti, le imprese e le banche che si sono esposte per i loro investimenti operano sostanzialmente un ricatto, in nome della salvaguardia dell'occupazione. Un ricatto sterile visti questi dati incontrovertibili: **dal 2002 al 2014 la città ha perso il 10% della popolazione attiva,** si è allargata in maniera impressionante la forbice reddituale con una tendenza costante indipendentemente dalla crisi conclamata del 2008, ed è evidente infine un aumento del **tasso di disoccupazione che è passato dal 3,5 % del 2006 al 8,3 % del 2014.**

Allora ci chiediamo che vantaggio abbiano portato alla comunità le centinaia di milioni investiti sul territorio per nuove costruzioni. Eppure il pubblico, in qualche modo soggiogato dagli interessi privati, continua a favorire la speculazione, rinunciando di fatto ad esercitare la propria funzione costituzionale di decisore sull'uso del suolo.

A Pisa però abbiamo visto che dal basso è necessario e possibile agire: **la battaglia condotta e vinta dai cittadini e dalle associazione ambientaliste per imporre la previsione del Parco Urbano di Cisanello** è stato forse uno dei primi casi di messa in discussione di principio di intangibilità dei diritti edificatori. Ancora una volta la concreta realizzazione è ferma a causa della colpevole inerzia dell'amministrazione.

Noi non ci scoraggiamo, la battaglia contro il consumo di suolo e per il recupero del patrimonio esistente non si ferma: è possibile, oltre che necessario proseguire su questa strada.

http://www.perunaltracitta.org/2016/01/11/riutilizziamo-pisa-una-mappa-parte-prima/

***Tiziana Nadalutti e Fausto Pascali, Municipio dei Beni Comuni**