

Lucca insorge contro lo scippo della ex Manifattura Tabacchi

scritto da Antonio Fiorentino

Lucca è una **città che insorge**, alza la testa e reagisce ad un **progetto scellerato** di privatizzazione e trasformazione del complesso monumentale della **ex Manifattura Tabacchi** in condominio di lusso, con corredo di parcheggi e impropriamente collegato alle Mura Urbane con una passerella sopraelevata. È quanto previsto dal **Project Financing** presentato dalla COIMA SGR spa, sostenuto dalla locale Fondazione Cassa di Risparmio (CRL) e avallato dall'Amministrazione comunale, contro il quale un articolato fronte di cittadini si è attivato per bloccarne la realizzazione e proporre alternative socialmente ed ecologicamente adeguate al sito e al contesto.

L'ex Manifattura Tabacchi, di proprietà del Comune, è sottoposta dal MIBACT al **Vincolo diretto di Tutela** (n. 530/2013) che ne riconosce lo straordinario valore proprio a partire dalla sua unitarietà architettonica e urbanistica: esso "mantiene importanti porzioni del tessuto urbano storico di Lucca, strutture architettoniche di notevole valore. [...] Nel suo insieme e nelle originarie parti che lo compongono, riveste particolare interesse storico e architettonico". Il Codice dei Beni culturali e le prescrizioni della Soprintendenza sono il **contesto normativo** entro cui far ricadere gli interventi di recupero dell'area.



Da tempo, il complesso monumentale ha attirato le attenzioni speculative della **COIMA SGR** spa di Manfredi Catella, noto personaggio della finanza immobiliare meneghina, cresciuto all'ombra di don Totò, il tanto discusso Salvatore Ligresti da Paternò. Attenzioni promosse dalla **Fondazione (CRL)** e purtroppo sostenute

da una debole Amministrazione comunale, **sindaco Tambellini**, che, in nome di un'errata idea di rigenerazione urbana, si avventura sul terreno scivoloso della cosiddetta **urbanistica contrattata**.

La proposta, formulata da COIMA/Fondazione CRL, consiste nel **Project**

Financing per la progettazione, realizzazione e gestione dei parcheggi pubblici del **comparto sud** dell'area, peraltro già esistenti e proficuamente gestiti dalla Metro srl del Comune. Il Project in realtà è un **pretesto per poter accedere alla proprietà** degli edifici del comparto sud della Manifattura, da valorizzare secondo le collaudate logiche di profitto delle finanziarie immobiliari:

frammentazione dell'unitarietà del complesso monumentale in una novantina di appartamenti circa, per di più in una città con un alto numero di [case vuote](#), sono circa 57 mila, una su quattro, una delle percentuali più alte della Toscana. Non può mancare il solito corredo di alberghi, negozi, uffici e centri commerciali con ampia disponibilità di parcheggi gestiti dal proponente: pratiche da periferia urbana che ormai investono anche i centri storici.

Non è un caso che un ampio fronte di associazioni, comitati, studiosi e cittadini manifesti la propria opposizione al progetto, in difesa delle prerogative pubbliche e storiche dell'area. Non ultimo il gruppo ["Uniti per la Manifattura"](#) che nei giorni scorsi ha promosso un appello ["No alla vendita della Manifattura"](#) che invitiamo a sottoscrivere.



A integrazione della quarantennale concessione per la gestione dei parcheggi (fino al 2063), COIMA & C. chiedono che, per far fronte agli investimenti previsti, il Comune contribuisca, guarda caso, proprio con la **cessione della proprietà degli immobili** dell'intero complesso monumentale sud della Manifattura ad un Fondo immobiliare denominato "COIMA Urban Regeneration Fund II", finanziato dalla Fondazione, che, come sappiamo, non naviga proprio in acque tranquille, visti gli [80 milioni di disavanzo](#) patrimoniale. Il Fondo sarà gestito dalla stessa COIMA (partner il locale Studio ReP Rocco e Puccetti Architetti).

Stupisce dover constatare che il valore attribuito da COIMA all'intero complesso immobiliare, e accettato dal Comune, è di soli **3,2 milioni di euro**, quando invece lo stesso [Comune di Lucca nel febbraio 2017](#) aveva messo all'asta il solo edificio A (pari a 1/3 circa della superficie dell'intero complesso) per ben 5 milioni di euro. Perché il Comune non reagisce a questa svendita?



Ns. elaborazione da tavole progetto

Gli immobili della Manifattura, quindi, corrono il rischio di essere trasformati in **anonimi casermoni che galleggiano su un mare di automobili private**, a dispetto delle più recenti e appropriate politiche di contenimento della mobilità privata e di miglioramento delle condizioni ambientali, soprattutto in una città come Lucca, che in Toscana detiene il [primato della pessima qualità dell'aria](#). Risibile l'ostentata promozione delle piazze pubbliche, in particolare di quella sopraelevata (F1) sul parcheggio a due piani, che, non potendo ospitare alberature significative, corre il rischio di trasformarsi, durante la stagione estiva, in una **arroventata piastra in cemento armato** con relativo effetto sauna sugli incauti avventori ed edifici circostanti. Per non farsi mancare nulla, i proponenti del project, per incamerare il valore aggiunto della vicinanza delle Mura Urbane e del Bastione San Paolino, prevedono di collegarli alla piazza rovente F1 con **una passerella sopraelevata** su Via del Pallone, in corrispondenza di un varco terrazzato nell'edificio C1, in spregio dei Vincoli di tutela storica e artistica del complesso monumentale delle Mura Urbane.



Ns. elaborazione da tavole progetto

Tutto questo potrebbe accadere nonostante il già citato Vincolo di tutela del MIBACT e le successive prescrizioni del Segretariato Regionale, con le quali l'alienazione è autorizzata (n. 210/2016 e n. 148/2019) a condizione che, per "garantire la conservazione dell'immobile e la permanenza materiale di tutti gli

elementi originari”, siano ammessi solo interventi di **manutenzione ordinaria e di restauro** e siano **escluse le destinazioni d’uso residenziali e/o ricettive**, mentre gli usi, anche temporanei, dovranno essere compatibili con il carattere storico e artistico del complesso architettonico.

E invece COIMA/Fondazione e la stessa Amministrazione comunale, negli atti ufficiali, prevedono, *contra legem* ?, la **frammentazione del Complesso monumentale** in appartamenti e negozi, che ne alterano la sostanziale unitarietà e coerenza. Evidente quindi la **manomissione architettonica** che verrebbe consentita dai previsti interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, ben più permissivi degli unici consentiti dalle attuali norme, quelli di manutenzione e di restauro conservativo.

Come siamo giunti all’attuale svilimento delle norme di tutela dell’intera area della ex Manifattura? In questo senso l’azione del Comune è stata decisiva avendo approvato a settembre del 2020, dopo lunga e controversa gestazione, una [Variante urbanistica](#) che in gran parte aderisce alle istanze dei proponenti mentre, come abbiamo visto, si schiera in **aperto conflitto proprio con il Vincolo di Tutela** del MIBACT e delle relative prescrizioni. Non solo, ma è la stessa amministrazione Tambellini che si fa interprete dei desiderata dei proponenti presentando proprio al MIBACT, in ben due occasioni (giugno e agosto 2020), una richiesta di **“rimodulazione” delle prescrizioni**, ossia di revisione delle stesse prescrizioni in modo favorevole al project. A giustificazione della richiesta denuncia lo stato di degrado dell’immobile, di cui però è responsabile lo stesso Comune, e la sopraggiunta “proposta di project financing” che non può essere disattesa. L’applicazione da parte del Comune della procedura semplificata della Variante e l’esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) rendono ancor più pesante il quadro della situazione. Queste procedure avrebbero garantito un’effettiva partecipazione dei cittadini ai processi decisionali, il Comune si è guardato bene dall’attivarle.

In questa vicenda ad essere messo sotto tutela è proprio il Comune di Lucca. Le **prescrizioni capestro che COIMA & C. pongono all’accettazione della loro proposta** ledono profondamente la dignità dell’istituzione pubblica, e ne espropriano le prerogative di autonomo governo della casa comune. Nei prossimi 40 anni il Comune sarà costretto, se accetta la proposta del project, a **concordare con i proponenti le nuove politiche della mobilità** cittadina, non potrà limitare l’accesso all’area (es. ZTL), non potrà rilasciare nuove concessioni

per la realizzazione di parcheggi entro un raggio di 500 metri da quelli della Manifattura, non potrà approvare tariffe inferiori a quelle (piuttosto alte) della concessione, dovrà ridurre del 70% gli oneri di urbanizzazione, non potrà riscuotere la COSAP, dovrà intraprendere, in caso di opposizione sociale al progetto, lo “sviluppo di studi e attività finalizzate a far comprendere i risparmi a beneficio della collettività in modo tale da far emergere l'utilità pubblica dell'opera”.

Il mancato rispetto delle clausole consentirà a COIMA & C. il diritto di riequilibrio del piano economico finanziario a loro favore e di **risoluzione del contratto** per colpa del Comune, cui verrebbero addebitate penali salatissime. Sono **condizioni arroganti e inaccettabili** che prefigurano un vergognoso ribaltamento dei ruoli con l'Amministrazione comunale che, dalla multinazionale meneghina, vedrebbe limitata pesantemente la propria azione di governo della città.



È quanto dobbiamo purtroppo constatare in questo periodo di crisi pandemica: l'azione delle finanziarie immobiliari è diventata molto più aggressiva rispetto ai mesi passati. Non solo saccheggiano il patrimonio pubblico a prezzi di realizzo ma, ponendo condizioni irrevocabili, **si candidano al governo privato della città**. Le deboli amministrazioni comunali

stanno a guardare se non ad assecondare e promuovere le iniziative di gestione privatistica della nostra casa comune.

Non è un caso quindi che in città si sia creato un **fronte molto ampio di opposizione** a questo esproprio che è innanzitutto di carattere culturale ma anche affettivo, visto che la storia della comunità locale si identifica in gran parte con la storia sociale ed economica della Manifattura Tabacchi, e visto che si perderebbe anche una significativa occasione di ripensamento della città in chiave post-pandemica. Gruppi di studio, di ascolto dei bisogni della città e di formulazione di proposte alternative alla privatizzazione sono curati dalla rete **“Manifatturiamo”**, recentemente costituitasi.

La verifica della [convenienza economica](#) dell'*affaire* è passata al setaccio dagli [approfondimenti](#) curati da **“Libera Manifattura”**, visti i mancati introiti che il

Comune subirà con la [cessione della gestione](#) degli attuali parcheggi, con la mancata riscossione dei tributi locali e con la cessione della proprietà degli immobili.

Le **Associazioni ambientaliste** hanno diffidato formalmente il Comune dal mettere in atto questo progetto, non ottenendo alcun riscontro, mentre in una [“memoria partecipativa”](#) dello scorso dicembre, invitano il MIBACT a confermare il diniego della trasformazione residenziale della ex Manifattura e a vigilare attentamente sulle prospettive di riqualificazione del sito. Critiche esplicite, nel metodo, provengono dall'[interno della stessa Fondazione](#), mentre si fa strada anche l'ipotesi di un [ricorso alla magistratura](#).

Insomma l'Amministrazione Tambellini deve prendere atto del suo sostanziale isolamento.

Il prossimo **24 febbraio scadrà il termine** utile per l'accettazione della proposta di project presentata da COIMA e partners. Sarà proprio questa l'occasione che il Comune avrà o per lasciarla decadere del tutto o per continuare a sfidare le prescrizioni del Codice dei Beni Culturali, del MIBACT e la volontà di partecipazione democratica espressa dai cittadini.

Tertium non datur!

***Antonio Fiorentino**