

Urbanistica: riqualificazione fa rima con compensazione, ma anche con speculazione?

scritto da Miriam Amato Maurizio Da Re

Sono oltre 40 le “aree di trasformazione” che il sindaco Nardella vuole approvare in questi 5 anni di mandato. Nella relazione sui suoi primi 1000 giorni durante il Consiglio Comunale del 15 maggio Nardella ha detto con orgoglio: “governiamo la più grande trasformazione della città degli ultimi 150 anni in termini di riqualificazione e grandi infrastrutture”.

E si riferiva non solo alla TAV e alle tramvie, ma anche agli interventi urbanistici strategici già approvati e quelli futuri. E’ la concretizzazione dell’idea dei “volumi zero”, di renziana memoria e “rubata”, mistificandola, all’allora opposizione dezordiana. Ma secondo il sindaco è “riqualificazione urbanistica e immobiliare senza cedere alle speculazioni”, perché è un “mix di funzioni” (sic). Ed è lo sviluppo del concetto della “compensazione” e monetizzazione degli impatti delle opere, che ricorda i tempi della TAV del Mugello con le compensazioni ai Comuni e quelli attuali della TAV di Firenze con i 76 milioni di trasferimenti da RFI al Comune, di cui quasi 28 ml già incassati dal 2013, anche senza l’avvio del cantiere di Campo di Marte.

✘ La riqualificazione urbanistica prevede le “compensazioni” tramite le convenzioni consentite con il Regolamento Urbanistico per “gli impatti generati dall’incremento/modifica del carico urbanistico generato dalla trasformazione” della singola area: è l’art. 16, comma 2 punto 4 delle Norme Tecniche di Attuazione, sulla cui legittimità può sorgere il dubbio.

In Consiglio il sindaco ha accennato a 13 interventi già “convenzionati”, poi altri 19 in via di convenzione e ancora altri 13 già “attenzionati”. Infatti dall’approvazione il 2 aprile 2015 del Regolamento Urbanistico sono già passate dal Consiglio Comunale “riqualificazioni” come il campus della olandese Student Hotel nel palazzo delle ex Ferrovie di viale Belfiore (il “Palazzo del Sonno”), il negozio della Apple nella ex BNL di piazza della Repubblica e l’altra ex BNL di via Cerretani, il Campeggio di Rovezzano, la Metro nell’ex deposito Lazzi di via Mercadante, l’ex Enel Campofiore, l’ex magazzino già affittato al Comune in via Erbosa 89, i complessi immobiliari Inarcassa ex Inpdap in Viale Matteotti 15 ed ex Inps in via Foggini 2, quelli in via della Piazzuola 4, e in via dell’Erta Canina 26/a. Con le convenzioni l’amministrazione monetizza gli impatti delle opere tramite “la

realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana straordinaria...o in un corrispettivo economico sulla base della stima fornita dal Comune”.

Ad esempio per l’impatto del campus al Palazzo del Sonno (con investimento di 40 milioni di Student Hotel, che starebbe acquistando anche l’area di Belfiore) sono stati stabiliti oltre 2 milioni di euro in opere, come il rifacimento di piazza della Vittoria e della Costituzione (più marciapiedi e piste ciclabili), mentre per il negozio Apple in piazza della Repubblica il Comune ha incassato direttamente 986 mila euro. Ma la maggiore compensazione potrebbe avvenire nel prossimo futuro con l’area ex Officine Grandi Riparazioni e la dismissione dei binari ferroviari della Leopolda trasformati in linea tramviaria 4 con meno vincoli edilizi: i giornali hanno indicato in oltre 30 milioni di euro il possibile incasso dalla vendita dell’area da parte di RFI e con il successivo piano di recupero sarebbero previsti 14 milioni di euro nelle casse comunali.

Continueremo ad opporci in Consiglio Comunale a queste presunte riqualificazioni, nonostante il PD abbia i numeri per approvare gli atti e nonostante la discussione, anche da parte dei gruppi di opposizione, sia limitata al merito delle compensazioni. Criticare i progetti significa farsi definire contrari allo sviluppo della città a “volumi zero” e agli investimenti che generano posti di lavoro.

Un’ultima considerazione, ispirata da Paolo Maddalena: in questo modo di amministrare è radicato il concetto che il proprietario è assoluto padrone dei suoi beni, non tenendo conto del fatto che il fenomeno dell’edificazione produce effetti non solo sui beni in proprietà del privato, ma anche sui beni che sono in proprietà collettiva, come il paesaggio, che, essendo un aspetto del territorio, è in proprietà collettiva del popolo, a titolo di sovranità.

***Miriam Amato, Maurizio Da Re**