

Il “nuovo che avanza” a San Jacopino e dintorni

scritto da Adriana Dadà

Perché il promesso progetto *green* per l'area di San Jacopino non ci convince?

Leggendo l'inizio del comunicato stampa, più o meno riadattato dalle varie testate locali fiorentine, emesso da The Student Hotel (TSH) che sta costruendo l'edificio di viale Belfiore/via Benedetto Marcello, non si può che essere soddisfatti. Una piccola tranche del PNRR - 145 milioni - viene assegnata alla società perché provveda alla riqualificazione di due quartieri di Roma e Firenze attraverso la realizzazione di due Student Hotel, rispettivamente San Lorenzo e Belfiore, che poi sarebbe il rione di San Jacopino.



«[SACE](#) [gruppo CDP, ndr] supporta il finanziamento con una garanzia *green* di 54 milioni di euro. Il prestito include le condizioni per il raggiungimento di un rating BREEAM “Very Good” per entrambe le location e l’aderenza alla Tassonomia UE per le attività sostenibili come criteri per la garanzia *green* di SACE. I progetti sosterranno la riqualificazione dei quartieri San Lorenzo (Roma) e Belfiore (Firenze), rinnovando le aree a

favore delle comunità locali e ampliando la disponibilità di alloggi per studenti in entrambe le città. Con queste due nuove aperture, TSH raggiungerà un totale di cinque sedi in Italia».

Ma non è tutto, ci sono anche chiari riferimenti ai temi del *green*, dello sviluppo delle comunità locali, come va di moda dire nel post pandemia, per tacitare i “catastrofisti” ambientali:

«Charlie MacGregor, fondatore e CEO di TSH ha dichiarato: “Siamo molto lieti di

annunciarvi un accordo di finanziamento a impatto sociale e ambientale con UniCredit, che rafforza ulteriormente il nostro rapporto stabilito nel 2016, questa volta con il supporto di SACE. I termini di finanza sostenibile e di impatto si allineano con l'impegno costante di TSH per minimizzare il nostro impatto ambientale e massimizzare quello sulle comunità locali come parte della nostra strategia di crescita. Siamo orgogliosi di essere in grado di riqualificare queste aree in via di sviluppo a Roma e Firenze per renderle luoghi *emozionanti* [sic!, corsivo mio] dove le comunità locali, gli ospiti, gli studenti, le aziende possono riunirsi"».

E non è tutto: «*Oltre alle camere d'albergo, al bar, alla palestra, agli spazi di lavoro e al parco pubblico, il complesso di Belfiore comprenderà anche una pista pubblica per la corsa sul tetto dell'edificio*» [il corsivo è mio] ([qui](#) tutto l'articolo).

Qualche dubbio su queste aperture alla politica del *green* e della rinaturalizzazione sorge se si guarda il *rendering* che apre l'articolo: la pista per correre prevista dal progetto è completamente artificiale... realizzata sul tetto dell'edificio, con qualche raro alberello o siepe che, naturalmente non potranno essere piantate che... nei cassoni di cui non solo il nostro quartiere si sta riempiendo ma che a Firenze il piano urbanistico riconosce come quota verde. Detta pista sarà peraltro inaccessibile di fatto alle persone che volessero accompagnare amici o parenti corridori e che per inabilità o patologie legate all'età non possono affrontare una scala alta 20 metri.

Beh, di che lamentarsi?, comunque finalmente avremo "un parco pubblico", un po' di verde nell'area della città che, abbiamo segnalato più volte, ha il più basso tasso di rapporto abitanti/verde pubblico, 3,7% rispetto al 24,7 della media cittadina. (Si vedano: il mio articolo [Firenze: A san Jacopino la transizione economica si fa col cemento](#) ; e la mappa online del verde comunale: <https://ambiente.comune.fi.it/mappa>)

Anche a guardare il *rendering* che abbiamo segnalato è evidente che la quantità di verde che sarà disponibile a fine lavori sarà però ben poco: sarà racchiuso in una piazza triangolare di 665 mq. a copertura di autorimesse interrato, con verde pensile, tipo piazza Dallapiccola in miniatura. È evidente che uno spazio verde del tutto innaturale comporterà uno spreco anche a livello di gestione, soprattutto per l'irrigazione che richiederà. I cittadini avevano inutilmente chiesto che almeno i 1300 mq non ancora profondamente scavati al momento dell'asta d'acquisto e

colonizzati negli anni d'abbandono da un'albereta spontanea di pioppi e salici, censita dal 2016 come [luogo del cuore](#) del FAI, venissero destinati a verde alberato in piena terra. (Si veda la foto dell'albereta gentilmente fornita da [Paolo Degli Antoni](#)).

Nonostante tutto ciò, il responsabile Corporate di UniCredit Italia che partecipa all'operazione dichiara: «l'accordo segue la nostra filosofia di creare progetti a prova di futuro, sviluppati e gestiti in modo sostenibile».

Diceva una vecchia canzone "*parole, parole, parole*", ma i fatti sono molto evidenti; sarà ora di aprire occhi e bocca per dire cosa pensano i cittadini della zona, sempre più assediati dal cemento, dall'espropriazione del poco verde naturale o da riqualificare esistente, da operazioni come quella in corso della Manifattura Tabacchi e di quella approvata, relativa all'area ex OGR, che porteranno nuovo cemento, traffico e inquinamento. (Si vedano gli articoli di [Dadà](#) e [Roberto Budini Gattai](#)).

Per non parlare della situazione dell'aria nell'area metropolitana e nella nostra zona che è in questi giorni su tutti i quotidiani locali grazie all'[indagine di Legambiente](#) e ci segnala che le città toscane sono molto al di sopra dei parametri suggeriti dall'OMS, e quella messa peggio per biossido d'azoto da traffico, è naturalmente Firenze.



Per i colpi di calore, la criticità di tutta l'area metropolitana era già stata evidenziata da [un'altra indagine commissionata dal Comune di Firenze](#); dalle carte allegate si può verificare come, per il rione San Jacopino/Puccini, si salvino in parte le zone limitrofe agli alvei dei fiumi Mugnone e Arno con il loro afflusso di aria migliore che per ora in parte mitiga nel rione sia l'inquinamento che i colpi di calore. Le costruzioni in corso, e quelle che si preparano, produrranno una chiusura alla circolazione dell'area proveniente dall'Arno. Infatti nella zona limitrofa alle Cascine il cemento crescerà a dismisura; oltre alle costruzioni per un totale di 700 appartamenti della ex Manifattura Tabacchi e, grazie ai permessi di costruzione nell'area ex OGR, si erigeranno 24.000 mq di nuovi edifici sul lato parallelo al Fosso Macinante.

Per non dire dell'impatto della costruzione della tranvia e del nuovo asse viario che costeggerà le Cascine, sul quale si sono già espressi esperti qualificati con ottimi articoli che meritano una lettura. A seguito di queste operazioni che si attueranno nell'area contermina delle Cascine si sta già procedendo all'eliminazione di quel [corridoio ecologico che poteva permettere di collegarci, attraverso il Fosso macinante, fino agli spazi verdi e lacustri della Piana.](#)

Queste scelte urbanistiche produrranno una quantità di traffico che non potrà non avere riflessi anche sul già debole equilibrio della flora delle Cascine; per capire quanto la scelta sia nefasta basti dire che un professore di Agraria di Firenze, ha segnalato che entro vent'anni è a rischio la sopravvivenza delle Cascine.

I cittadini del rione hanno aperto una consultazione e una serie di manifestazioni fin dal maggio 2016 sui temi del verde, degli spazi sociali, della viabilità. Costituiti in comitati (Associazione Giardino San Jacopino, Associazione Leopolda Viva, Comitato Belfiore/Marcello, Comitato ex Manifattura Tabacchi) e riuniti poi nella sigla *4 Luoghi* hanno anche inviato con PEC nel settembre 2020 articolate osservazioni e proposte relative al Piano operativo in discussione, chiedendo un'audizione alle commissioni Ambiente e Urbanistica. A distanza di quasi un anno e mezzo nessuna risposta.

Comunque, una volta realizzati tutti questi progetti di rigenerazione urbana attraverso i "riempimenti di vuoti" e di "edilizia post Covid" - così definiti dal sindaco Nardella nell'opuscolo programmatico *Firenze rinasce. Ripensiamo la città* - non rimarrà né verde né aria. Ma, per fortuna abbiamo in zona eccellenti docenti che fabbricano scatole per l'aria, anche se bisognerà avere soldi per comprarle. Per chi non avrà soldi sufficienti saranno predisposti lungo le vie a pagamento erogatori d'aria, come avviene in molte città del Giappone! Quelli forse saranno più accessibili.

E non è catastrofismo, è il "nuovo che avanza", documentato e leggibile nei progetti urbanistici approvati e nei proclami delle multinazionali e fondi di investimento che stanno facendo affari d'oro a Firenze (si vedano articoli ed ebook di [Ilaria Agostini](#)); con la scusa di dare alloggio alle orde di studenti che dovrebbero invadere Firenze, si stanno appropriando degli spazi residui per creare nuove abitazioni, strutture alberghiere e convegnistiche che dovrebbero essere il business del futuro di una città ridotta a Disneyland turistica.

Noi cittadini stiamo rimanendo ostaggi di scelte che non hanno nulla di nuovo, di *green* e tantomeno di sostenibilità ambientale, ma sono semplice profitto capitalistico sfacciatamente dipinto di verde... quello dei soldi.