

# Un supermercato in zona a rischio idraulico, non proprio un buona idea. Intervista a Paolo Celebre

scritto da Stefania Valbonesi

In zona Rovezzano, tra via Generale Dalla Chiesa e via della Funga (la pista ciclabile in riva destra d'Arno) e in adiacenza al torrente Mensola, è in corso di realizzazione un centro commerciale di medie dimensioni. La questione potrebbe sembrare del tutto pacifica, dal momento che, come informa l'arch. Paolo Celebre di Italia Nostra, che ha dedicato un approfondimento alla questione, il progetto gode dell'approvazione da parte comunale e, a quanto pare, dell'autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza. Dunque, cosa lo rende degno di un focus molto particolareggiato da parte dell'esperto di Italia Nostra? Ci siamo rivolti all'architetto Celebre per comprendere i punti interrogativi che il progetto, tutt'ora in fase di realizzazione, continua a sollevare.

*Cos'è che non torna nell'idea di realizzare il supermercato in quel luogo?*

Si tratta innanzitutto di un supermercato che verrà realizzato a trenta metri dall'Arno in una zona a rischio idraulico e paesaggisticamente sensibile. Tant'è vero che già nel dicembre del 2022, il progetto era stato oggetto di un'interrogazione da parte del gruppo consiliare 'Sinistra progetto comune' (proponenti: Dmitrij Palagi e Antonella Bundu) a cui rispose l'allora Assessora Cecilia Del Re inoltrando il parere della Direzione Urbanistica, dove di fatto si dava il via libera, con parere sottoscritto dalla direttrice del servizio, l'arch. Stefania Fanfani. Veniva così liquidata, senza risolvere dubbi che permangono tutt'ora, una vicenda che si trascina da almeno trent'anni.

*Quando nacque la questione circa l'uso dell'area?*

“Partendo dalle origini della vicenda, occorre ricordare che nel 1993, due diverse imprese del vivaismo realizzano serre abusive per una superficie di 6.000 mq. Tre pratiche, nel 1997, nel 2000 e nel 2001, rilasciate in sanatoria, allo scopo di condonare i 4 edifici abusivi così realizzati, modificano però la destinazione da agricola a commerciale. E qui scatta il primo episodio critico: il cambiamento di destinazione, e pertanto l'intero rilascio delle concessioni in sanatoria, non risulta

compatibile con quanto stabilito nel Testo unico edilizia, che all'art. 36 è inequivocabile: "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". E quell'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione (il PRG adottato nel '93) che prevedeva di mantenere le rive dell'Arno libere da edificazioni in relazione all'evidente rischio idraulico".



### *Cosa stabilivano le norme?*

"Le norme stabilivano che nelle zone H1 (Verde privato e aree di pertinenza) "... destinate a vivai e colture pregiate è ammessa soltanto l'installazione temporanea di serre smontabili ... non sono ammesse attività commerciali ed espositive; inoltre non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili". Quelle stesse norme erano in vigore al momento della seconda e terza richiesta di condono, entrambe del 24/02/95, da parte della soc. Punto Verde, poi definite con

concessioni edilizie il 14/12/2000 e il 2/01/2001. Poi giunse la tempesta del 1 agosto 2015”.

*Quali furono le conseguenze?*

“La tempesta fu devastante per l’area, provocando feriti e gravissimi danni. Le serre furono distrutte e la proprietà abbandonò il terreno. L’area conobbe un progressivo degrado, oltre all’occupazione abusiva del luogo da parte di persone senza fissa dimora. In seguito, l’area venne acquistata dall’attuale proprietario, la società per azioni Lo.Cla.Im., che accorpò i due lotti e affidò il progetto di riqualificazione ad uno studio di architettura di Firenze. Nel frattempo il Comune, almeno apparentemente ignaro di tutto ciò, in sede di adozione del R.U. 2015 aveva destinato l’area alle attività sportive (Scheda AT 03.09 - Impianti Sportivi via della Funga). Previsione che fu costretto a cancellare, recependo, a mio parere erroneamente, l’osservazione della Edilgrim srl, allora proprietaria, che gli ricordò le concessioni in sanatoria nel frattempo ottenute”.

*Un pasticcio giuridico da cui è difficile districarsi.*

“Sui precedenti delle sanatorie, la risposta all’interrogazione di Spc della direttrice Fanfani non faceva parola. Tuttavia, per giustificare la cancellazione della previsione nel 2015, si parla semplicemente di recepimento dell’osservazione del privato in base “agli esiti delle dovute verifiche” e definisce la concessione un “atto dovuto”. Purtroppo, come già sottolineato, tale replica non tiene conto dell’art. 36 del T.U. dell’Edilizia”, nel quale si afferma il principio della doppia conformità, come detto in precedenza.

*Quanto è importante e delicata un’area fluviale?*

“Direi che il valore della preservazione delle aree fluviali è fondamentale per l’esistenza stessa delle città che vi sorgono accanto. Per questo è così importante tutelare queste zone. Non si può nascondere lo sfregio inferto ad un’area fluviale nella quale sarebbero da ammettere solo destinazioni non invasive e non, ad esempio, un Lidl o un Conad, con tanto di parcheggio auto sul tetto. E sì che ce n’era di posto per piazzarlo nei pressi della via Generale Dalla Chiesa”.

*Lei si riferisce anche alle norme che sarebbero state “aggirate” dalle nuove disposizioni che prevedono la realizzazione del centro commerciale?*

“Certamente. Del resto, ecco che cosa dice il PIT PPR 2015, quando parla dell’Arno: “[..] Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell’Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola”. Raccomandando tra l’altro agli enti territoriali e ai soggetti pubblici di: “salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell’Arno e il relativo contesto fluviale, quale luogo privilegiato di percezione dei paesaggi attraversati” “riqualificare gli ecosistemi fluviali e ripariali dell’Arno e dei suoi affluenti, con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”, così come individuate nella carta della rete ecologica, al fine di garantire la continuità ecologica trasversale e longitudinale anche riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale”.

Dunque, come si configura secondo lei questo nuovo passaggio edificatorio?

“Il supermercato che sorge in riva d’Arno è solo l’ultimo tassello nel mosaico della massiccia urbanizzazione che investe il quadrante orientale della città. La febbre da mattone è trainata dalle previsioni espansive del nuovo Piano Strutturale di Bagno a Ripoli, dalla nuova linea tranviaria e dal “Viola Park” che cancellano gli ultimi residui di territorio aperto permeabile. Ma è incoraggiata anche dal cosiddetto campeggio di Rovezzano, dalle previsioni del nuovo R.U. adottato da Firenze e infine, buon ultima, dalla previsione di un ampliamento della Caserma Predieri per l’insediamento del “Comando NATO a Rovezzano. Per quanto riguarda le conseguenze di questa forsennata corsa all’impermeabilizzazione del suolo in aree critiche, ci limitiamo a ricordare una catena di fatti luttuosi accaduti nell’ultimo anno in Italia: alluvione delle Marche, 12 morti e 1 disperso frana di Ischia, 12 morti frane e alluvione in Romagna: 17 morti. Intere economie distrutte e migliaia di metri cubi di suolo persi a causa dell’incuria e della cementificazione del territorio. Oggi si parla spesso di cambiamento climatico e di eventi estremi, ma, a partire dall’alluvione del Polesine nel ’51 e da quella di Firenze nel ’66, passando per 70 anni di eventi simili in un Paese fragile e complicato, va ricordato che i casi estremi in Italia ci sono sempre stati”.

*Cosa è cambiato allora nelle mappe del rischio?*

“E’ cambiato lo stesso rischio, ovvero la probabilità sempre più alta che accadano eventi simili, in conseguenza soprattutto dell’azione dell’uomo, per via

dell'incessante occupazione del territorio e del consumo di suolo. Ecco che cosa si leggeva nel Rapporto sull'incontro del 26-28 ottobre 2015 del Comitato Tecnico Scientifico Internazionale (ITCS), riunitosi in vista dell'anniversario dell'alluvione di Firenze del 1966: "Firenze rimane ad elevato rischio di alluvione e questo rischio cresce ogni giorno. Il problema non è se un'alluvione di pari entità o superiore a quella del 1966 colpirà ancora la città di Firenze, ma quando ciò accadrà. Il livello di protezione attuale non assicura una riduzione del rischio di inondazione a livelli commisurati al valore di una città quale Firenze, permanendo una forte esposizione che risulta inaccettabile, sia per il rischio di perdite di vite umane, sia per il valore dei tesori d'arte che la città ospita". In questo senso l'idea di sigillare il suolo permeabile e naturale e di affollare con edifici e infrastrutture l'ambiente e persino l'alveo fluviale, non è solo un atto autolesionistico, ma un vero e proprio delitto legittimato".