

Castello: speculazione edilizia tra le ville medicee. Il caso ex Cerdec

scritto da Csa Next Emerson

Inizia nei primi anni 2000 la storia dell'area ex Cerdec, 40.000 mq situati tra via Reginaldo Giuliani e la villa medicea della Petraia. Molteplici complicazioni ne hanno segnato il percorso di recupero: bonifiche mai completate, presenza di amianto e metalli pesanti, contaminazione dei suoli e, in dubbio, della falda acquifera. Tuttavia l'assessore dà, in convezione, il permesso a costruire circa [cento appartamenti](#), con monetizzazione del social housing e un po' di verde pubblico infilato in un'area di risulta. E così, mentre il Comune mercanteggia sul diritto alla città, gli abitanti perdono un'occasione di recupero di uno spazio vitale per il quartiere.

È una storia che si ripete, quella dell'ex Cerdec: la proprietà dismette la produzione per valorizzare la rendita fondiaria. E l'urbanistica cittadina, la cui inefficacia è una panacea per i capitali, rende assai vantaggiose queste operazioni che si attivano grazie a un assurdo automatismo: i volumi produttivi - concessi un tempo per finalità lavorative e dunque sociali, e poi dismessi - si trasformano in residenziale di mercato, senza alcuna verifica di fabbisogno. [i.a.]



Un po' di storia e di misure

L'area dell'ex Cerdec, precedentemente utilizzata dalla Romer e successivamente dal Colorificio Degussa, è chiusa da più di trenta anni. Chiusura dettata dalla pericolosità dei materiali trattati proprio a ridosso dell'asilo Ritter (che per questo fu chiuso) e delle abitazioni. La sua pericolosità è stata confermata anche dalle difficoltà per la bonifica non ancora finita. L'area si configura come una sorta di trapezio confinante su un lato di 180 m con l'area ex Seves, un fronte dalla parte di via Giuliani di 170 m e gli altri tre lati che costeggiano via della Petraia di 200

m e via Ricci per 150 m e 90 m. Il perimetro totale di quasi 800 m e l'estensione dell'area di circa 40.000 mq stanno a testimoniare della vastità di quest'area situata appena sotto villa Corsini e a ridosso del sistema della ville Medicee. All'interno sono situati 15 corpi d'edificio di varie dimensioni e in condizioni precarie testimonianza di architettura industriale anni '50.

Prima bonifica e problemi di contaminazione

La prima bonifica è stata eseguita nel periodo marzo-ottobre del 2005 a seguito all'accertamento di 20 aree interne risultate contaminate. L'intervento ha comportato l'asportazione di oltre 5.000 mq di terreno. Nonostante ciò, la certificazione di bonifica è stata ottenuta, sebbene sia stata riscontrata nel suo la presenza di quattro metalli pesanti, in misura superiore ai limiti imposti dalla vecchia normativa (D.M.471/99), considerati "valore di fondo naturale": berillio 5 mg/kg, cobalto 41.7 mg/kg, tallio 9 mg/kg, stagno 2.4 mg/kg tutti elementi pericolosi per la salute. Il concetto di "valore di fondo" appare come una mera giustificazione, una sorta di etichetta che, limita gli sforzi per migliorare le condizioni ambientali dell'area. Questa definizione sembra essere utilizzata come scudo dietro il quale nascondere l'impossibilità o la reticenza nel trattare in modo più incisivo la forte contaminazione presente. L'etichetta di "valore di fondo" rischia di trasmettere un messaggio di accettazione della situazione come una sorta di status quo inevitabile, invece di spingere verso azioni risolutive e sostenibili per la salute dell'ambiente e della comunità circostante

Riapertura del processo di bonifica

Nel 2017, durante la valutazione ambientale dell'area, in relazione al "piano di recupero", è stato richiesto un nuovo piano di investigazione conforme alla normativa attuale (D.lgs 152/2006) e alla destinazione d'uso verde pubblico/residenziale. Il piano, depositato nel 2019, è stato respinto da ARPAT a causa del superamento dei limiti nei campioni prelevati a livello di falda e suolo, evidenziando uno stato di contaminazione ben oltre i valori di fondo. Di conseguenza, **il processo di bonifica è stato riattivato accompagnato da una richiesta esplicita per il monitoraggio di un maggior numero di parametri nel suolo, sottosuolo e nelle acque di falda. Oltre a questo, è stata richiesta l'asportazione dei pannelli di amianto che ancora ad oggi ricoprono una vasta superficie dei capannoni.**

Negli ultimi cinque anni, tutti i piani di investigazione presentati dalla ditta non

hanno mai ottenuto l'approvazione dell'ARPAT, sia a causa delle analisi che hanno rivelato la persistenza di contaminanti, sia per la loro incompletezza. Emerge quindi chiaramente uno stato di contaminazione molto grave e tristemente longevo, considerato come questi inquinanti siano presenti da almeno trent'anni. **In questo contesto di insalubrità ed insicurezza, la costruzione di abitazioni che determineranno un impatto significativo in quell'area è completamente irresponsabile**



Piano di recupero dell'area

Nel [piano di recupero dell'area ex Cerdec, reso pubblico nel 2021](#), l'aspetto ambientale è stato semplificato e la bonifica è stata trattata in modo molto generico. Durante un incontro tenutosi a settembre 2021 presso il circolo di Castello, l'ex assessora Cecilia Del Re ha presentato il progetto di recupero con l'attenzione principalmente focalizzata sulle future costruzioni residenziali. La questione della bonifica è stata affrontata in modo sommario, con una menzione generica di un esito positivo che secondo l'assessora e la dirigente alla direzione urbanistica Fanfani sarebbe dovuta arrivare nel giro di qualche mese da parte dell'ARPAT. **Tuttavia, ad oggi, tale conferma non è ancora pervenuta e l'iter di bonifica dell'area ex Cerdec consultabile sul database dell'ARPAT risulta ancora attivo.**

Durante lo stesso incontro è stata sollevata, da parte dei presenti, la questione dell'assenza di aree e servizi pubblici da destinare agli abitanti. Un aspetto particolarmente rilevante poiché il quartiere attualmente manca di spazi sociali e culturali accessibili. In risposta a queste preoccupazioni la ex-Assessora, la dirigente Stefania Fanfani, insieme al costruttore, hanno risposto con sicurezza affermando che oltre il 30% dell'investimento sarebbe stato destinato agli abitanti del quartiere ma a tutt'oggi non risulta niente del genere

La cooperativa edificatrice

È importante ricordare che la proprietà cioè la “Cooperativa edificatrice di Castello” è classificata come cooperativa a scopo mutualistico come attestato dal registro delle imprese. **Ciò significa che l’obiettivo primario della cooperativa è fornire ai propri soci condizioni economiche più favorevoli e vantaggiose. In poche parole, tali imprese assicurano l’accesso all’acquisto esclusivamente a una platea determinata, costituita esattamente dai propri soci.** La domanda è: come può questo progetto portare dei benefici al quartiere? Il progetto inizialmente pensato per includere aree destinate all’housing sociale (affitti permanenti, case a basso costo) si sta dimostrando il contrario: nell’ultimo provvedimento dirigenziale (ottobre 2023) si legge bene che la ditta costruttrice dovrà versare al Comune oltre un milione di euro per la superficie che non sarà destinata all’housing sociale. **E così le casse del Comune continuano ad arricchirsi mentre al quartiere viene tolta un’altra area e trasferita ad una proprietà che può continuare progetti di speculazione in ambito urbanistico.**

Analisi delle acque dei pozzi e Arpat

Dopo l’assemblea con l’assessora, consapevoli dell’assenza di attenzione verso la questione ambientale e dopo anni di silenzio da parte degli enti responsabili, abbiamo deciso di effettuare un campionamento dell’acqua da un pozzo situato in via Reginaldo Giuliani, proprio di fronte all’area della ex Cerdec. I risultati delle analisi che abbiamo fatto eseguire da un laboratorio certificato hanno confermato la presenza di acqua non potabile e quella, oltre i limiti di riferimento, di selenio e boro. Abbiamo quindi contattato l’Arpat riportando i risultati delle nostre indagini ottenendo ulteriori chiarimenti e verifiche che abbiamo condiviso con gli abitanti durante due assemblee di quartiere. Un anno dopo, nell’autunno del 2022, viene pubblicato il provvedimento dirigenziale con il quale apprendiamo che l’ennesimo piano di investigazione presentato dal costruttore non è completo e gli viene imposto di aggiungere il monitoraggio di un ulteriore piezometro di falda. Questo provvedimento è stato pubblicato esattamente durante la nostra corrispondenza con Arpat, ed evidenzia bene la necessità di eseguire dei controlli più approfonditi nelle acque di falda del sito.

Quindi

L'assenza di trasparenza, unita a una comunicazione poco chiara, e alla mancanza di informazioni dettagliate sulla sicurezza ambientale e sanitaria continua ad alimentare una disconnessione tra l'amministrazione comunale e gli abitanti del quartiere. Questo iter caratterizzato da lunghe attese e omissioni, ha contribuito ad impedire una reale riqualificazione dell'area. Le aspettative dei cittadini, che puntavano a una trasformazione significativa e positiva del territorio, sono rimaste in gran parte insoddisfatte. **Gli interessi economici hanno preso il sopravvento, distorcendo gli sforzi che dovrebbero essere dedicati a trasformare l'area in uno spazio pubblico adatto alle autentiche esigenze del quartiere, tra cui la creazione di piazze accoglienti, spazi verdi e infrastrutture sociali e culturali accessibili a tutti.** In questo contesto, sottolineiamo l'importanza di un coinvolgimento attivo degli abitanti del quartiere nella definizione di un piano di recupero che garantisca una migliore qualità della vita. **La partecipazione diretta degli abitanti è essenziale per garantire che le decisioni siano condivise e rispecchino le reali necessità del quartiere: è un passo significativo verso la salvaguardia dell'ambiente, la promozione di spazi urbani socio-culturali che rispondono alle esigenze e al benessere della comunità.**

*

Nota al testo: i documenti del *Piano di recupero AT 11.02 ex Cerdec. Conclusione processo decisionale VAS. Approvazione. Efficacia*, 22/12/2021, sono consultabili sul sito del Comune: <https://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/edilizia/index.html>