

# **Firenze tra saccheggio e interesse privato in atti d'ufficio: la degenerazione urbanistica e politica in una città-simbolo. Le conseguenze sociali con particolare attenzione al diritto alla casa.**

**A cura di Vincenzo Simoni**

c/o Unione Inquilini di Firenze – Via dei Pilastri 41 r. - Tel. 055 244430 – fax 055 2342713  
email: [unione.inquilini.fi@agora.it](mailto:unione.inquilini.fi@agora.it) - Sito nazionale: [www.unioneinquilini.it](http://www.unioneinquilini.it)

Firenze, novembre 2008.

## **Premessa:**

Questo è un tentativo di sistemazione critica dell'attività urbanistica dell'amministrazione comunale di Firenze da un particolare punto di vista (la casa come fabbisogno cruciale da soddisfare è la ragione sociale dell'Unione Inquilini) ma non solo. La mia - e nostra - "cittadinanza attiva" ha sempre interloquuto con altri movimenti e aggregazioni, di difesa ambientale e di coesione civica.

Nel tempo esponenti dell'UI hanno assunto dei ruoli istituzionali: il sottoscritto come Consigliere Comunale di Firenze dal 1985 al 1990, eletto da Democrazia Proletaria è stato testimone ed oppositore dell'avvio di quel cruciale rapporto pubblico-privato che ha ridotto l'indirizzo urbanistico alla connivenza.

Stefania Ferretti consigliere comunale di Firenze dal 1991 al 1993 ha cercato, e in una certa fase realizzato, uno schieramento consiliare (il gruppo di "lavori in corso" con 5 consiglieri) alternativo ad una sinistra che si spostava rapidamente verso il centro.

Questa Unione Inquilini ha sostenuto delle anticipazioni con la Lista Indipendente nelle elezioni comunali del 1999, e ha favorito nel 2004 l'aggregazione tra Un'altra Città, i Comitati Cittadini e il PRC, che ha candidato a sindaco Ornella De Zordo (con un risultato forte del 12,31% e 27.302 voti) costringendo Leonardo Domenici (candidato del centro-sinistra) al ballottaggio. Recentemente è stata la fianco dello schieramento referendario consultivo che ha bocciato i devastanti progetti delle tramvie (il treno in città).

## **Tutto questo è avvenuto mantenendo una forte e autonoma identità.**

E' sulla base, **purtroppo**, di contenuti inequivocabili che l'UI è obbligata ad assumere una posizione critica fino all'antagonismo con l'amministrazione comunale in scadenza.

Propongo la lettura di questa nota come contributo alla acquisizione di una ragionata consapevolezza sulle urgenze sociali e politiche che incombono.

## ***Firenze tra saccheggio e interesse privato in atti d'ufficio: la degenerazione urbanistica e politica in una città-simbolo.***

Firenze parte del grand tour delineato nel Settecento (Venezia, Firenze, Roma e Napoli) è una greppia in gravissima sofferenza ambientale.

E' snodo stradale e ferroviario tra quasi tutto il nord (A1, bretella Barberino/ Sasso Marconi – TAV) e l'attraversamento Tirreno-Adriatico (Autostrada del Mare, superstrada per Siena e Grosseto). Ma tutto questo insiste dentro un ambito angusto, tra ripidi colli e uno slargo ormai saturo verso nord-ovest. Il centro storico non dispone di altra circonvallazione che gli ottocenteschi viali disegnati dal Poggi. L'amministrazione comunale governata da quindici anni dal ceto politico post-comunista ha scelto di non innovare: niente micro-metro, niente seconda circonvallazione, nessun uso alternativo del tracciato ferroviario, nessun alleggerimento del flusso mercantile dalle zone centrali verso la piana di Castello.

Ha deciso di fiancheggiare la grande rendita turistico-culturale imponendo tre linee di trenoincità che dalle periferie entrano in profondità fino a piazza del Duomo; ha costellato il centro con una serie di grossi parcheggi sotterranei, attrattori di traffico e non a disposizione della residenza non opulenta.

Ha delineato una città artificiale, violentata da penetrazioni orrende, destinata al turismo di massa prossimo venturo (benvenute altre decine di milioni di cinesi!), con residenti emarginati, sconvolti dai berci di migliaia di visitatori diurni e notturni, con l'impossibilità di parcheggiare e via dicendo. Sadismo su una città che andrebbe trattata in modo soft, non con interventi chirurgici invasivi.

All'intensità parossistica dell'abuso mercantile sul centro storico sono organici gli altri interventi: tutti pomposamente definiti in un cosiddetto "piano strutturale".

Di seguito elenco alcuni interventi distinguendoli in trasformazioni urbanistiche e interventi sul sistema della sosta e mobilità

### **I. Nel primo gruppo si possono individuare interventi A) pubblici B) privati C) pubblico-privati.**

#### **A) Su comparti pubblici:**

- vendita a base d'asta di edifici e aree del demanio pubblico (Fintecna – Ministero del Tesoro /legislatura 2001-2006): Ex Panificio Militare, Ex Manifattura Tabacchi e annessi, ex Scuola di Sanità Militare di Costa S. Giorgio. Tra gli acquirenti il gruppo Baldassini-Tognozzi-Pontello (A.D. Fusi). **già definito. Alloggi sociali = zero**

- operazione permuta "Fortezza da Basso" Firenze: lo Stato cede a Regione-Provincia-Comune l'area della Fortezza (centro mostre) e il rudere dell'ex Manifattura Tabacchi (S.Orsola – Via Guelfa): in cambio 7 comparti (ville storiche e parchi, aree da urbanizzare, caserme di proprietà della Provincia); **già definito. Alloggi sociali = zero**

- Valorizzazione demanio militare (Operazione "Valore Paese" – impostato da Governo Prodi – 2006-2008): caserme dismesse (Vittorio Veneto, De Laugher, Gualtieri) depositi carburanti Co-verciano, addirittura un'area per dirigibili: operazione **in via di definizione. Alloggi sociali = zero**

- **In predicato** la dismissione dello Stabilimento Farmaceutico Militare di via R. Giuliani.

- Trasformazione urbanistica dell'area delle Officine FS di Porta a Prato(Leopolda): già definito. Alloggi sociali = zero.

- Su patrimonio del Comune di Firenze e delle ASL: area ex ospedale psichiatrico di S. Salvi ( 35 ettari, progetto quasi definito, **il 20% degli alloggi previsti a canone convenzionato**); area

ex Macelli (Stazione TAV sotterraneo ed annessi); area delle ex Carceri delle Murate e S. Verdiana (**completamento del progetto: 99 alloggi a canone sociale**) (\*); Ospedale di S. Giovanni di Dio di Borgo Ognissanti (vendita all'asta e cambio di destinazione d'uso, alberghiero... **in via di definizione**); cessione a base d'asta dell'attuale Teatro Comunale (c.d.u: residenziale di lusso – se ne parla): **alloggi sociali = zero**

- Sugli immobili che dovrebbero “liberarsi” con il nuovo Palazzo di Giustizia (Tribunale, Corte d'Appello, Tribunale Amministrativo... tutti nel centro storico (in definizione).

- Trasferimento di enne immobili ad uso scolastico situati nel centro storico e nella fascia ottocentesca in area di Castello (vedi in seguito) : proposito contestato da parti notevoli dell'opinione pubblica.

- Edilizia residenziale pubblica: tra interventi di nuova costruzione conclusi (72 alloggi), cantierati (78), appaltati (104) progettati (60), ipotizzati (45) in tutto sono 359 alloggi di nuova costruzione; 198 appartengono ad un “piano casa” redatto dalla Giunta Primicerio (alla fine degli anni '90). Il recupero riguarda solo 13 alloggi (9 lavori conclusi). Fonte CASA SPA (società totalmente pubblica, derivata dall'ATER, già IACP – un sito con informazioni molto dettagliate su ogni intervento. Nel corso degli anni alcuni interventi del cosiddetto “Piano Casa” sono stati realizzati e gli alloggi assegnati.

Il recupero ad edilizia residenziale pubblica più consistente riguarda le ex Carceri delle Murate (99 alloggi a canone sociale): la partita ebbe inizio nel 1982 (Giunta Gabbuggiani) e si sta concludendo in questi mesi. Totale : **472 alloggi di ERP a canone sociale in un arco temporale molto sfilacciato: da 25 a 12 anni.**

## **B) Su comparti privati** (alcuni riferimenti – non esaustivi)

- ex Cinema Apollo di Via Nazionale (c.d.u. in residenziale/commerciale – progetto esecutivo);

- comparto dell'ex Monte dei Pegni (proprietà Cassa di Risparmio: enorme, 15 immobili! – c.d.u. 22 luglio 2008!). **Alloggi sociali = zero.**

- altri grandi edifici storici, tutti abitati da inquilini gradualmente estromessi: Piazza S. Firenze, Via dei Benci, Via dei Neri, Via dell'Anguillara, Piazza dei Ciompi... trasformazione in alloggi di lusso o residence. **Alloggi sociali = zero.**

- su aree ed edifici industriali dismessi o in dismissione: Menarini al Campo di Marte, ex Ragnoni, Oleificio Viale Matteotti... **Elaborazioni progettuali in corso.**

## **C) Programmi integrati pubblico-privati**

- Area ex Fiat di Viale Belfiore (Baldassini Tognozzi Pontello – a.d. Fusi) –**in via di realizzazione** (alberghi, centri commerciali, tapis roulant fino alla stazione sott. TAV...!) **Alloggi sociali = zero**

- Area ex Fiat e Carapelli di Novoli (Zunino – Coppola): **in gran parte realizzata la parte pubblica** (Polo universitario, Palazzo di Giustizia - **alloggi sociali = zero** , nemmeno a canone convenzionato

- Area di Castello (120 ettari) – proprietà SAI-Fondiarìa (Ligresti): Scuola Sottufficiali dei Carabinieri (Da P.za S. M. Novella, a quale futura destinazione?), nuova sede della Regione Toscana, nuovo polo scolastico, oltre 1500 residenze private, **150 alloggi “sociali” ma niente ERP.** Recente proposta di Diego Della Valle di farci il nuovo stadio di calcio con annessi – **inchiesta giudiziaria, contestazioni civiche- urbanistiche – sociali.**

- Piano dei cosiddetti 20.000 alloggi in affitto: a Firenze con cambiamenti di destinazione d'uso sono 360 a canone calmierato (massimo consentito – 30% ma su superficie commerciale). Interventi misti, in comparti riservati in gran parte alla vendita a prezzi di mercato. Nel dettaglio intervento su circa 54.000 m.q. di cui 23.600 per alloggi in affitto, e 28.200 per alloggi in proprietà. **Zero alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale.**

## **II. Mobilità e sosta. Parcheggi sotterranei, occupazione privata delle sedi stradali, la Firenze Parcheggi e Firenze Mobilità. Le linee della cosiddetta tramvia; la TAV.**

### **1. Sosta e parcheggi.**

Il Piano dei Parcheggi sostenuto dalla legge Tognoli è stato elaborato dalla Giunta Bogiankino (in carica dal 1985-90 si era autodefinita “giunta di progresso” ed era composta da PCI, PSI, PLI, PSDI !).

- Veniva proposta e gradualmente realizzata una collana di grandi parcheggi sotterranei adiacenti alle circonvallazioni che circondano il Centro Storico (Via V. Veneto-Cascine-Leopolda, Fortezza da Basso, Piazza S.M. Novella, Parterre, Piazza Ghiberti/S. Croce, Piazza Beccaria);

- altri parcheggi sono stati realizzati in zone intermedie come quello di Piazza Alberti. Le tariffe sono molto care, inaccessibili per la stragrande parte dei residenti. Sono attrattori di traffico per il business nel centro storico. Non si vollero progettare parcheggi meccanizzati a silos, molto meno onerosi e flessibili, che comportavano minori affari per i cementificatori (tra i quali primeggia il gruppo Baldassini-Tognozzi-Pontello – a.d. Fusi).

- Altri progetti, quasi esecutivi, sono quelli in Piazza del Carmine, Piazza dei Ciompi, Piazza Brunelleschi. Strumento adottato è la “finanza di progetto”.

- Soggetti (contestati) “Firenze Mobilità” che realizza, “Firenze Parcheggi” che gestisce. La FP oltre al possesso di decine di chilometri di sedi stradali (con parchimetri): con una ragnatela oppressiva e operosissima che arriva fino alla periferia industriale (come a Firenze Nova).

I parcheggi cosiddetti scambiatori sono pochissimo utilizzati. Forse lo dovrebbero essere con la realizzazione delle tre linee della cosiddetta tramvia.

### **2. Il groviglio Tramvia e la connessione con la TAV.**

Si tratta di tre linee, realizzate a raso e in sedi protette, su strade esistenti: confluiscono a raggiera dall’ Osp. Careggi, dall’Aeroporto e da Scandicci tutte verso Piazza S. Maria Novella, attraversando anche Piazza del Duomo e lambendo il Battistero. Il gruppo che dovrebbe realizzare la Tramvia comprende anche la Baldassini-Tognozzi-Pontello – ad. Fusi. Il 18 febbraio 2008 si sono tenuti due referendum con una richiesta di moratoria ma con valenza solo consultiva proposti dal Cons. Comunale Razzanelli e sostenuti dai Comitati dei Cittadini e da Italia Nostra. Osteggiati da tutto il centro sinistra e dai supporter sindacali, cooperativistici, associazionistici e dall’allora gruppo dirigente del PRC hanno prodotto un risultato choc: votanti 123.500 (39,356), consenso al primo quesito referendario del 51,87%, al secondo del 53,84%.

Emerge con crescente chiarezza la connessione con lo sconvolgimento che sarà determinato dal sottoattraversamento della TAV; sventramenti, dissesti idrogeologici, costi enormi, sproporzionati all’utilità. Firenze diviene “passante” ferroviario.

## **III. La ricaduta sociale degli interventi: con particolare riguardo al fabbisogno abitativo**

In un’intervista recente ho dichiarato che bisognerebbe fare un’inchiesta generale sugli assessori all’urbanistica e non solo delle grandi città.: sulla loro impostazione culturale, sulle loro frequentazioni, sulla loro attività amministrativa. Non portatori di un indirizzo autonomo (la politica di piano) ma aderenti alla cosiddetta linea della “valorizzazione” fondiaria e immobiliare, hanno bypassato ogni mediazione tra interessi sociali diversi. Ha prevalso l’unilateralismo.

**Interessante per una visione d’insieme una elaborazione ISTAT (novembre 2008) sui “permessi di costruire nel 2006”.** La Toscana (estrapolazione nostra) come e più di altre regio-

ni ha registrato nel 2006, 2.328 permessi/n.fabbricati per 13.051 abitazioni, con una media per alloggio di 68,81 mq.

Su Firenze e Provincia sono stati concessi permessi a costruire per 3.046 alloggi, una media di 63,01 mq.

Interessante la tipologia degli immobili (estrapolazione per l'intera Toscana): solo in 48 fabbricati si superano le 30 abitazioni! Totale fabbricati: 2438.

Per 132 fabbricati si va da 16 a 30 abitazioni per fabbricato; il resto, circa il 95% si riferisce a fabbricati da 1 a 15 abitazioni (ben 1175 permessi riguardano fabbricati con 1 o 2 abitazioni! Insomma, via libera nel "contado" a ville e similari, cementificazione di territori delicatissimi e pregiati, devastazione paesaggistica; nelle aree metropolitane... quello che emerge dagli appunti precedenti.

**Non c'è compensazione sociale: Case sociali = zero:** a scorno del fabbisogno di case popolari sulle aree industriali dismesse, nei robusti cambiamenti di destinazione d'uso di interi isolati, nelle permuta "pubbliche", nelle previsioni sul demanio pubblico in dismissione. Quella che resta è un residuo di estenuanti pressioni durate vent'anni e con finanziamenti residuali.

**Resta qualcosa da dire sul cosiddetto housing sociale:** è una forma sfacciata di assistenza pubblica all'immobiliarismo speculativo dei maggiori gruppi privati e delle centrali. L'assistenza si concretizza con una cascata di sgravi fiscali, con la riduzione degli oneri di urbanizzazione, con l'aggiunzione di contributi dello stato e della Regione Toscana, fino alle pseudo perequazioni per il via libera alla "valorizzazione" di aree di risulta strategiche.

Lo stesso regime dei canoni non è concordato: sono stati esclusi dalla redazione dei protocolli i sindacati confederali e degli inquilini, la gestione è tutta nelle mani dell'Assessore all'Urbanistica – nemmeno quello con delega alle politiche abitative ci mette becco. Per questo si spuntano canoni di tutto rispetto, con cifre intorno agli 8-10 euro a mq commerciale/mese e pesanti oneri aggiuntivi condominiali. I canoni netti alla fine sono pari, oltre che garantito dal Comune, a quelli di mercato.

Questa unilaterale gestione dei rapporti pubblico-privati, nella quale l'Urbanistica è un ganglio cruciale, irride ai convegni promossi dalla stessa maggioranza consiliare e ad ogni ipocrita convention regionale.

Si va avanti senza deflettere.

Nel confronto-scontro tra Unione Inquilini e l'assessore all'urbanistica le obiezioni assessorili sono note ma forse meno note le nostre contro obiezioni:

- impossibilità di utilizzare la legge 167/62 ma **a Milano ancora recentemente si è fatto largo uso di tale strumento articolando successivamente la destinazione delle aree pubbliche;**
- scarsità di finanziamenti pubblici: **ma per oltre un decennio non si sono impiegati nemmeno i consistenti residui dei fondi Gescal;**
- utilità di disporre di realizzazioni chiavi in mano (finanza di progetto): **in questo modo si sterilizzano gli uffici tecnici dei comuni e ci si adegua meccanicamente all'iniziativa privata**
- economicità dell'housing sociale: **finora si è trattato di assistenza pubblica all'interesse privato in crisi di astinenza.**

Ma qualcosa va oltre a tali argomentazioni: è il disinteresse (!) ad una contrattazione autorevole nella quale l'edilizia sociale assuma una rilevanza strategica per la coesione sociale, come calmiere alla speculazione, per il mantenimento della residenza, per il sostegno ad indotto commerciale articolato... è scelta manifesta. La cartina del placet ad ogni "valorizzazione" di mercato timbra l'area della Leopolda, della Manifattura Tabacchi, costella il centro storico e si incrocia con la garanzia di commesse edilizie pubbliche a copertura di ogni rischio d'impresa immobiliare.

Così per le due aree di risulta Fiat, così per l'area di Castello, così per le stesse residenze universitarie alle quali bisognerebbe dedicare qualche pagina di approfondimento.

I soggetti privati dovrebbero essere noti, Ligresti, Fusi e Tossani (Coop) sono una triplice di un certo spessore. Le sigle principali sono quelle di SAI-Fondiaria, di Baldassini-Tognozzi-Pontello, di "Abitare Firenze – Coop" e del Gruppo Margheri, con una nutrita costellazione, che si manifesta nell'area della Leopolda-FS come nel cosiddetto piano dei 20.000 alloggi in affitto, in modo massiccio Margheri a Sesto Fiorentino e Scandicci, con notevoli penetrazioni a Firenze (come tra Via della Valle e Viale Corsica) e in comparti pubblico-privati (area Sime).

Questi appunti non possono trascurare gli avvenimenti giudiziari recenti. A prescindere dalle ipotesi di corruzione a carico di due assessori influenti, Graziano Cioni e Gianni Biagi (notizie che ognuno può ricavare facilmente da un motore di ricerca), vengono ribadite le frequentazioni più che amichevoli con il management di Ligresti; e la cosa si estende ad altre consorterie affaristiche.

Scarsissimi e ininfluenti i rapporti con tutti i sindacati casa e confederali, ostile l'atteggiamento verso i numerosi e qualificati Comitati dei Cittadini, sterilizzato il ruolo del Consiglio Comunale, ridotto ai minimi termini la stessa collegialità della Giunta. L'esito è cruciale: non mediazione virtuosa tra interessi legittimi, non equilibrata distribuzione di risorse essenziali. Si pende da una sola parte.

L'Unione Inquilini negli anni ha documentato tutto ciò, ha interloquuto severamente con la commissione consiliare competente (pres. Formigli), ha duramente criticato la remissività (per non dir altro) dell'assessore con delega alle politiche abitative, Paolo Coggiola, alle determinazioni di Gianni Biagi. Ha registrato ammissioni, auspici, ipotesi di qualche mediazione.

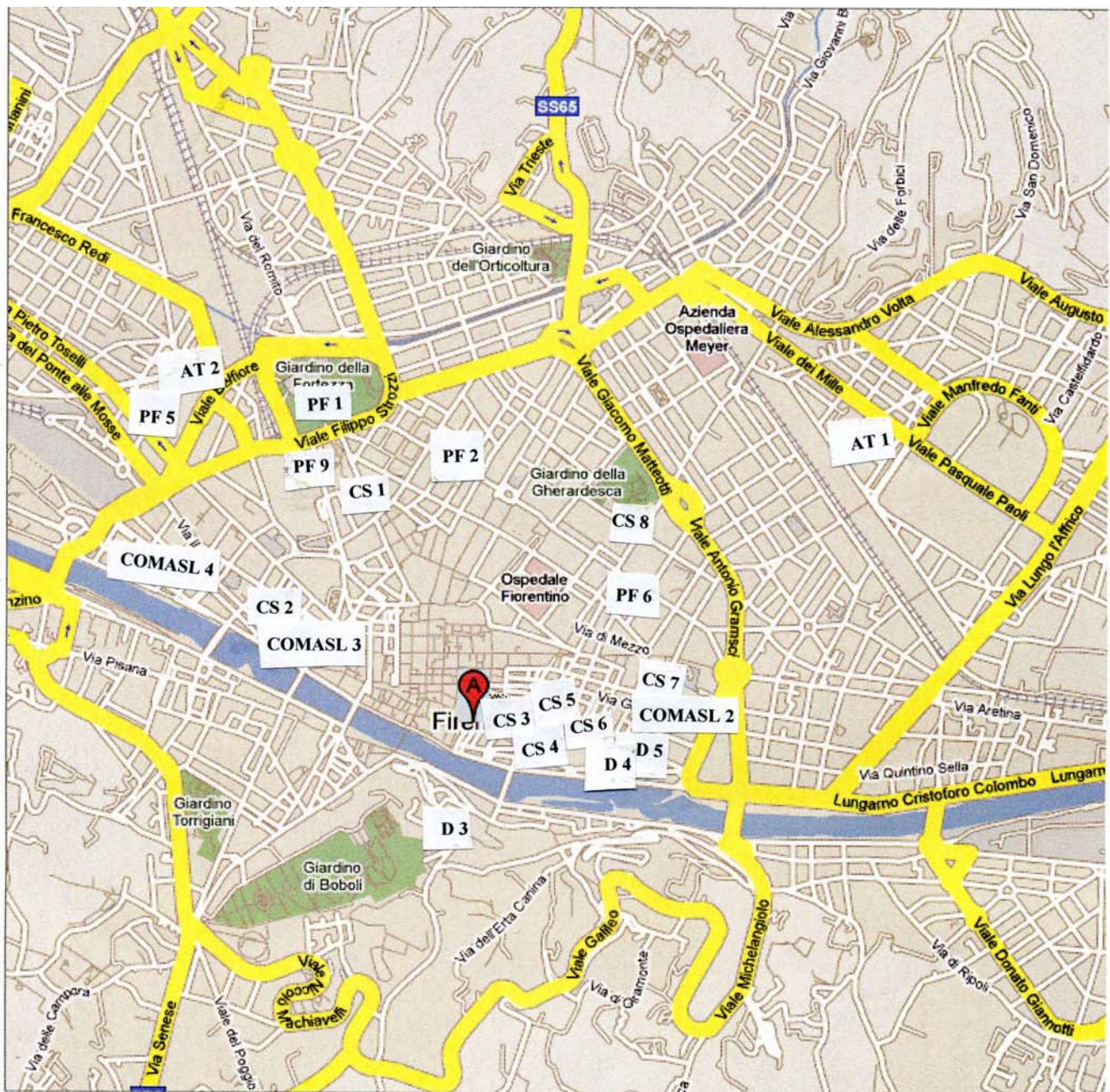
Su Castello in un rarissimo incontro con Biagi, alle nostre sollecitazioni di un conferire sull'area maggior peso dell'edilizia abitativa sociale, c'era stato un suo conato di respicenza: "Forse si potrebbe fare". E, qualche mese dopo, altro che alloggi popolari! Per il popolo buè un nuovo stadio di calcio con un intorno strabiliante che annullava la stessa previsione contenuta nel "Piano Strategico".

Si va con affanno e turbamento ma anche con qualche speranza verso le elezioni comunali. Le inchieste giudiziarie hanno avuto un effetto sconvolgente sull'avvio delle cosiddette primarie per i candidati a sindaco del PD. Convocazioni da Veltroni, veleni, avvertimenti minacciosi dell'attuale sindaco Leonardo Domenici, duro monito contro chi ha richiesto una commissione consiliare d'inchiesta sulle questioni urbanistiche a partire dall'affaire Castello.

Sotto traccia le opposizioni del Centro Destra (come potrebbe demarcarsi da quel rapporto con l'interesse privato?!); ancora al palo la costellazione dei Comitati: "Proporre pubblicamente una alternativa secca, uno schieramento elettorale ampio, una coalizione trasversale?"

E l'identità politica e le radici che fine fanno? Si ragiona e ci si appassiona in queste settimane, s'intuisce che potrebbe scaturirne qualcosa d'inusitato, a Firenze: un modello di valenza nazionale. Ma questa è un'altra "puntata."

**Tav. 1 – Interventi nel centro storico ed in aree contigue**



**OPERAZIONE CENTRO STORICO**

- CS 1 Ex Cinema Apollo, Via Nazionale
- CS 2 Ex Monte dei Pegni, Via Palazzuolo
- CS 3 Immobile di Piazza S. Firenze
- CS 4 Immobile di Via dei Benci
- CS 5 Immobile di Via dei Neri
- CS 6 Immobile di Via dell'Anguillara
- CS 7 Immobile di Piazza dei Ciompi
- CS 8 Intervento alberghiero nei Giardini della Gherardesca

**PERMUTA FORTEZZA**

- PF 1 Fortezza da Basso (Stato)
- PF 2 S. Orsola in Via Guelfa (Stato)
- PF 3 Area Le Cascine (Comune)
- PF 4 Villa il Poggiolo (Regione)
- PF 5 Area Porte Nuove (Regione)
- PF 6 Caserma Tassi di Via dei Pilastri (Provincia)
- PF 7 Villa Castel Pulci a Scandicci (Provincia)
- PF 8 Villa Camerata (Provincia)
- PF 9 Caserma Valfonda (Stato)



TAV.3 - Le 3 linee della Tramvia – linee autostradali e ferroviarie

