

Dal recupero edilizio alla rigenerazione urbana: il declino del governo del territorio in Toscana

Marco Massa, Unifi

Maggio 2022

La riqualificazione urbana inizia col recupero: la cultura del recupero in Toscana ha dato risultati di eccellenza ma ha prodotto strumenti parziali

La rigenerazione urbana è una formula recente che rappresenta il processo contemporaneo di riqualificazione della città esistente. Tale processo ha preso le mosse dalla pianificazione dei centri storici, e dalla conseguente cultura del recupero, su cui la Toscana ha in passato dato un contributo significativo ma parziale.

A seguito dell'esperienza pioniera di Bologna, in Toscana si è infatti sviluppata negli anni '70 una vicenda meno nota di pianificazione dei centri storici minori. Nel '73 la Regione ha lanciato un programma sperimentale per elaborare i piani pilota di 4 piccoli centri antichi (San Giovanni Valdarno, Montepulciano, Castagneto Carducci, Pietrasanta: il primo, guidato da E. Detti e G.F. Di Pietro, è riconosciuto come il più riuscito: si veda *Architettura e rinnovo urbano*, a cura di B. Di Cristina, G. Gobbi Sica, Alinea editrice, Firenze 1999, in particolare i saggi di G. Gobbi Sica e S. Cerreti).

I piani sono stati elaborati tenendo conto di uno stretto rapporto con l'università e la ricerca scientifica del periodo. Pur seguendo metodi diversi, sono stati ispirati principalmente dalla scuola tipologica di S. Muratori e G. Caniggia integrata da previsioni urbanistiche di carattere, per così dire, "riformista". Come nel caso di Bologna, classificazione degli edifici in rapporto al valore storico-architettonico, pedonalizzazione, riqualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture, investimenti in edilizia pubblica e servizi sono gli assi portanti di questo tipo di piano. Quando nel 1980, dopo una lunga circolazione e discussione in ambito locale, i risultati sono stati ripresi nelle leggi regionali, si sono perse alcune caratteristiche (ad esempio si è ridotto l'intervento pubblico, si sono ridotti i vincoli sul patrimonio storico, si è ampliata la possibilità di interventi puntuali senza piani attuativi), ma in compenso si sono estesi al resto dell'edilizia esistente fuori del centro storico.

Nello stesso periodo nell'università di Firenze si era formata una generazione di giovani architetti addestrati sui principi della scuola tipologica che hanno applicato le leggi con una certa competenza, al punto di influenzare anche la pianificazione generale, i piani regolatori, che hanno esteso il metodo della classificazione tipologica a tutto il patrimonio edilizio. Si è così superata la delimitazione delle strutture edificate esistenti come generiche zone "B", ma non si è affrontata con l'approfondimento necessario la questione della conversione delle aree produttive abbandonate (le relazioni urbanistiche-ambientali, le quantità e la densità ammissibili, le nuove funzioni, il rapporto spazi pubblici e spazi privati, i dispositivi di redistribuzione dell'incremento di valore come perequazione e compensazione).

Comunque in sostanza queste leggi hanno almeno parzialmente attutito le spinte speculative sui centri storici e hanno avviato una prassi sostenuta da una cultura del progetto di recupero che ha dato risultati di eccellenza anche nel panorama nazionale.

Questa politica è stata messa al margine dalla successiva legislazione del '95 che ha aperto una nuova generazione di piani regolatori comunali, all'apparenza influenzata dalle tematiche ambientali, ma presto appesantita da procedure e contenuti burocratici, poco efficace al punto da giustificare la necessità di "semplificazione" e accelerazione procedurale che nel periodo di intensa pressione neoliberista contribuiscono a stravolgere i principi base della pianificazione pubblica.

La rigenerazione richiede una visione integrata d'insieme

Con l'estendersi dei processi di dismissione delle attività produttive e delle grandi attrezzature si è posta la necessità di nuovi strumenti in grado di dirigere la riqualificazione della città intera operando al suo interno, secondo obiettivi pubblici e disciplinando gli investimenti privati divenuti progressivamente sempre più aggressivi e "sregolati".

La rigenerazione urbana, fortemente spinta dalla comunità europea e recepita in Italia nel 2011, sembra marcare una svolta: "Per avere un senso più qualificante della tradizionale "riqualificazione urbana", la rigenerazione urbana si dovrebbe caratterizzare per un più complessivo progetto di rilancio dei territori e dei contesti urbani, partendo dalle opportunità offerte soprattutto dal patrimonio edilizio dismesso e/o inutilizzato e dalle necessità della riqualificazione anche fisica di alcuni quartieri e dei relativi spazi pubblici, ma avendo come orizzonte fondamentale la promozione sociale di quei quartieri nel loro complesso, sviluppando le iniziative culturali e sociali, le economie locali, la riappropriazione degli spazi, il coinvolgimento degli abitanti, l'innovazione sociale, l'attenzione ai cicli naturali, l'utilizzazione di nature based solutions" (C. Cellamare Rigenerazione urbana senza abitanti, Il manifesto ,11 settembre 2021).

Il termine compare nella legge toscana n. 40 del 5/8/2011 (titolo V sulla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate).

Poi viene ripreso dalla lr 65/2014 all'art. 120 dove si parla di programmi complessi di riqualificazione insediativa ossia piani attuativi che comprendono ogni strumento di riqualificazione urbanistica, e all'art 122 che definisce gli scopi della rigenerazione: principalmente evitare il consumo di suolo, favorire la densificazione delle aree urbane, riqualificare le attività, incoraggiare la partecipazione degli abitanti.

Non si riesce comunque ad applicarlo in maniera adeguata nella programmazione locale (G. Evangelista, in Giornale dell'architettura del 22 aprile 2020 critica i limiti dell'applicazione nelle normative regionali).

La procedura richiede in Toscana un nuovo strumento: i Comuni anche se con solo “Piano strutturale” approvato (ossia la parte strategica, non prescrittiva, del piano comunale) possono individuare aree da sottoporre a rigenerazione urbana tramite apposito atto. Oppure i comuni possono effettuare le scelte nell’ambito del “Piano operativo” (ossia la parte prescrittiva e operativa del piano comunale). La previsione del “Piano operativo” o l’atto comunale di ricognizione relativi alle aree di rigenerazione del “Piano strutturale” sono costituiti da elaborati e parametri precisi (scheda, obiettivi, parametri da rispettare) ed è consentita una premialità volumetrica fino al 35% extra previsioni di piano.

Su questo quadro legislativo si innesta il processo attivato dall’accordo del 2013 fra l’ANCI Toscana e Regione. Più di 50 comuni hanno seguito le indicazioni di un gruppo di tecnici e funzionari consulenti di Anci che hanno ripartito poi i fondi regionali attraverso concorsi. Tale processo sarà esaminato in seguito.

Fra il 2019 e il 2021 la Regione ha poi finanziato circa 35 interventi in piccoli comuni interni. Gli interventi riguardano il recupero di immobili e spazi degradati; inoltre, in attuazione del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (2015), sono stati elaborati 6 “progetti di territorio”, alcuni dei quali riguardano azioni di rigenerazione (come il recupero delle storiche case leopoldine in Val di Chiana, si veda A. Ianniello, Le azioni regionali per la rigenerazione urbana e la valorizzazione del paesaggio, Anci, 2019).

La rigenerazione urbana è applicata anche da molti programmi speciali, fra i quali quelli finanziati dal programma europeo Por Fesr 2014-2021 (si veda la pagina del sito Regione Toscana Por Fesr). Alcuni di questi progetti, ed in particolare quelli

elaborati in collaborazione con l’Università a Empoli, si segnalano per il recupero di edifici pubblici per usi sociali (ex ospedale, convento Agostiniani, ex Sert).

Nel frattempo la rigenerazione è stata assunta nell’ambito del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del PNC (Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR).

A partire dal 2021, la Toscana ha emesso diversi bandi per utilizzare i finanziamenti dei piani sopracitati e dopoché il Ministero ha lanciato il PINQUA (programma innovativo per la qualità dell’abitare) per realizzare edilizia sociale e rigenerazione urbana. La scelta è stata di una ripartizione diffusa dei finanziamenti (più della metà a 190 comuni per interventi che implicino “rigenerazione urbana contro l’emarginazione e il degrado sociale”); il primo bando emanato comunque è rivolto ai proprietari di “immobili appartenenti al patrimonio culturale locale” per il restauro dei fabbricati, del paesaggio o per allestimento di piccoli servizi culturali o sociali.

La “semplificazione” delle farraginose procedure avviate dal nuovo ciclo di leggi regionali aperto nel ‘95 segna una tappa importante con la LR n 43 del 8/7/2016 che esclude dall’obbligo di piano attuativo gli interventi di ristrutturazione urbanistica in

ambito del territorio urbanizzato. Nel 2022 a seguito delle ripetute richieste di enti locali, associazioni professionali, Ance e Anci la Regione ha approvato una legge speciale di “semplificazione”, per ora limitata ai progetti del PNRR e del PNC.

Per questi progetti:

- l’amministrazione proponente può convocare una conferenza dei servizi sulla base di un progetto di fattibilità e chiedere l’attivazione della procedura di variante;
- i soggetti competenti possono esprimersi entro i successivi 15 giorni;
- l’approvazione del progetto in sede di conferenza dei servizi costituisce variante agli strumenti di piano;
- è possibile anche ammettere nuovo impegno di suolo richiedendo il pronunciamento della conferenza di copianificazione prevista dalla LR 65/14;
- la VAS non è necessaria;
- nel caso che interventi privati finanziati totalmente o parzialmente dal PNRR o dal PNC comportino varianti di piano, tali varianti saranno consentite in deroga agli articoli dal 222 al 234 della legge 64/2014 (ossia gli articoli che disciplinano l’obbligo di rinnovare il piano strutturale ogni 5 anni e le norme transitorie che vigono nel periodo di formazione del nuovo piano, fra le quali il perimetro delle aree urbanizzate, i piani complessi di intervento, i grandi complessi di vendita, i casi di comuni con piani incompleti, ecc.).

Per questo bailamme così confuso ed eterogeneo quanto a tipo delle iniziative, strumenti, aree, obiettivi, metodi, stato di attuazione, manca a quasi 8 anni dall’avvio della legge urbanistica un bilancio e un’analisi delle eventuali realizzazioni. Manca anche un’indagine sistematica su come queste disposizioni siano state assunte nei piani comunali, ma, a giudicare dalle polemiche divulgate sulla stampa, si ha l’impressione che anche in Toscana la rigenerazione sia divenuta un “modo per mascherare operazioni che seppure non propriamente speculative, sono essenzialmente di valorizzazione immobiliare” (Cellamare), con introduzione di crediti edilizi anche in deroga ai piani vigenti, abrogazione delle disposizioni di tutela ritenute di ostacolo per gli investimenti, privatizzazione di edifici pubblici, ecc.

Infine, come ultima azione di questa politica, la Regione Toscana nel maggio 2022 ha nominato un Comitato scientifico (o “think-tank”) composto da 15 “esperti” che dovrebbero aiutare a definire “la Toscana del 2050”, in particolare per quanto riguarda l’uso del Recovery Fund. Del Comitato fanno parte economisti, imprenditori, docenti di matematica, di chirurgia robotica, di scienze politiche, e di varie altre discipline. L’inutilità dell’iniziativa è stata commentata dal direttore del “Corriere fiorentino” il 25 maggio. A tale commento si deve aggiungere un’osservazione sul “governo del territorio”. Pur essendo una componente

determinante “dell’identità regionale”, forse la sola che meritava un’iniziativa particolare per la possibilità di costituire riferimento dei vari investimenti, non sembra particolarmente considerata se non per la presenza di un architetto noto consulente di molte discusse operazioni a Firenze di “rigenerazione” private (come la trasformazione dell’ex teatro comunale in appartamenti di lusso o gli ex uffici delle FS in hotel) o di sviluppo edilizio sempre private (come quella sull’area di Castello, per la quale è stato implicato in un’inchiesta nel 2008), anche in altre regioni e all’estero. L’iniziativa quindi prosegue nello smantellamento di una effettiva programmazione pubblica territoriale a vantaggio dell’autonomia del “mercato”.

Possiamo però farci un’idea più specifica della rigenerazione urbana praticata nella Regione attraverso due ragionamenti:

- da un lato esaminando il metodo delle azioni promosse in base all’accordo Regione-ANCI Toscana;
- dall’altro esaminando in dettaglio un caso campione emblematico, il comune di Firenze.

L’applicazione sperimentale su 20 comuni in base all’ accordo con Anci Toscana

La cosiddetta “sperimentazione” della LR 40/2011, nata dall’accordo citato fra Regione Toscana e Anci Toscana, è contemporanea all’approvazione della nuova legge sul governo del territorio 65/2014 e utilizza la disciplina dettata per la RU da quest’ultima legge.

L’accordo riguarda la ricognizione delle aree urbane da sottoporre a rigenerazione urbana e viene esteso a 20 comuni selezionati, fra i 50 aspiranti, nei quali sono state individuate aree idonee. Anci ha messo a disposizione 4 coppie di tecnici che hanno redatto un certo numero di schede d’area secondo criteri più o meno omogenei. I criteri sono vari ma mancano indicatori significativi di relazione con i caratteri delle aree dismesse e con i sistemi urbani dei servizi e degli spazi pubblici. Molta attenzione è dedicata al principio di perequazione e all’incentivazione dell’investimento privato, anche ricorrendo ai premi volumetrici. Pur tuttavia si riconosce che in molti casi, dove la crisi ha depositato abbondanti volumi dismessi o degradati, “sarebbe piuttosto opportuno pensare anche a operazioni di demolizione senza ricostruzione” (Regione Toscana, ANCI Toscana, Spazi urbani di rigenerazione. Sperimentare la rigenerazione urbana per i comuni toscani. Firenze 2017, pag 28; in questo dossier sono illustrate le proposte dei 20 comuni selezionati). Nei rari casi nei quali sono indicati gli indici di utilizzazione, sono applicati criteri differenziati (ad esempio in certi casi la superficie di spazi pubblici è il 35%, in altri il 50%, più raramente si propongono percentuali superiori). Il lavoro è stato discusso in vari convegni e incontri ma senza attivare un coinvolgimento significativo della ricerca scientifica.

Sulla base di questi documenti, è lecito concludere che l’idea di rigenerazione urbana (RU) che ha sostenuto l’iniziativa non sia accompagnata da un’adeguata riflessione e da

una cultura del piano e del progetto (come sperimentata in alcuni paesi europei, definita in letteratura, come è accaduto con la precedente generazione di leggi sul recupero e come è accaduto per il paesaggio nella stessa Toscana con l'approvazione del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico). La prova sono le schede stesse che illustrano i progetti: siamo infatti di fronte ad una prassi piuttosto stereotipa e inarticolata di schemi elementari, in genere episodici e isolati dal contesto, anche se abbondantemente mascherati dal "greenwashing"; una ristrutturazione urbanistica convenzionale ispirata da principi prevalentemente economici, per di più affidata ad uno strumento ulteriore che si aggiunge alla infinita panoplia di strumenti attraverso i quali gli enti locali sono costretti a passare per raggiungere gli obiettivi urbanistici (e gli investimenti pubblici e privati).

Se si volesse davvero semplificare le procedure, occorrerebbe almeno sforzarsi di integrare gli strumenti esistenti, aggiornandoli, evitando di crearne di nuovi con la conseguente complessificazione, rischi di sovrapposizione, contrasto, ecc.

Ma sono i contenuti, più che gli strumenti, a mostrare la corda: ogni caso è trattato con criteri propri e diversi; non si è pensato a definire in modi socialmente più equi e ambientalmente compatibili la conversione delle aree dismesse, in particolare del patrimonio pubblico, che anzi continua ad essere svenduto ai privati, né ad incentivare il coordinamento dei progetti in modo da creare temi territoriali.

Salvo pochi interventi (ad esempio quelli di Fiesole, di Scarperia o di Empoli ex Fornace, dove si integrano obiettivi urbanistici e obiettivi sociali, con attenzione quindi agli usi pubblici) prevale una concezione edilizia della RU: da queste esperienze non derivano suggerimenti e regole per la città intera, per i piani comunali strutturali e operativi fondati sul recupero del patrimonio degradato o dismesso di edifici e di aree. Invece la RU, con una impostazione più articolata a incoraggiare il recupero del patrimonio pubblico, a tutelare i valori ambientali ed edilizi, a sviluppare maggiore equità sociale, dovrebbe diventare la principale idea guida del piano comunale.

Il caso Firenze: fra maquillage urbano e "valorizzazione economica" dei "buchi neri", la vera rigenerazione è un evento raro

Per ricostruire la storia della rigenerazione urbana a Firenze come storia di riqualificazione delle strutture esistenti non si può cominciare come sarebbe logico dal centro storico perché Firenze è l'unico grande centro storico in Italia a non disporre ancora di un piano specifico.

Si può allora cominciare con la ristrutturazione dell'area ex Fiat di Novoli, della metà anni 80, che ha stabilito alcuni criteri importanti: in primo luogo l'accordo con la proprietà privata, che non solo non può subire vincoli che compromettano il profitto (in una misura che varierà col tempo), ma che non tollera neppure che il comune decida su aspetti del progetto importanti come le funzioni, l'infrastrutturazione, la collocazione degli spazi pubblici e delle aree private. Tutti questi aspetti che un tempo facevano parte degli strumenti di piano di iniziativa pubblica, comunale, ora vengono contrattati

preventivamente col privato. Con tale presupposto l'intervento stabilisce alcuni parametri che si ripeteranno per un periodo limitato: indice territoriale pari a 2 mc/mq e 50% della superficie dell'area assegnata a usi pubblici (infrastrutture incluse); funzioni concordate ma orientate prevalentemente a usi privati o comunque vendibili agli operatori pubblici in modo da creare mercato per la residenza e gli uffici privati (centri commerciali, residenza privata, uffici, servizi e polo universitario di scienze sociali). Da questa impostazione è nato il quartiere attuale di Novoli, composto di grossi edifici di scarsa qualità attorno ad un parco, che collegato alle altre parti della città dalla tramvia, è in pratica divenuto un'estensione/alternativa del centro, congestionato dal traffico che non è stato compiutamente risolto; l'intenso uso del quartiere facilitato dalle nuove funzioni e dalla tranvia ha finora messo in secondo piano la sua struttura scialba e sovraccarica.

In seguito ci sono state numerose altre operazioni di recupero che hanno generato nuovi centri commerciali, residenze, alberghi, uffici, da fabbriche dismesse in primo luogo, ma anche da depositi ferroviari, conventi, caserme, ospedali. Si veda R. Innocenti, *Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse nel comune di Firenze*, Alinea, Firenze 2009: in questa ricerca dopo i numerosi recuperi dei decenni precedenti si segnalano ancora una trentina di maggiori aree dismesse, per una superficie complessiva di ca 450.000 mq. Si tratta di una consistente area di trasformazione pari a circa 1/3 della quota di crescita stabilita per le zone destinate a nuove costruzioni residenziali dal piano del '66 (la superficie impegnata per zone di espansione tipo C misurava nel '72 circa 1,3 milioni di mq: si veda Regione

Toscana/Giunta Regionale, Università degli studi di Firenze, *Piani urbanistici comunali e sviluppo della Toscana settentrionale 1951-1971*, ricerca diretta da E. Detti, Firenze 1975, p. 82).

La ristrutturazione è quindi diventata la forma principale di trasformazione urbana, e si può supporre, considerando anche le precedenti operazioni, che questa fase abbia avuto un impatto sulla città paragonabile alla crescita edilizia degli anni '70, con risultati ugualmente negativi.

Con poche eccezioni infatti non si sono prodotti nuovi luoghi urbani di qualità; tra questi i più noti sono i casi delle Murate, un ex carcere trasformato con prudenza e con investimenti minimi di carattere ordinario in polo multifunzionale di forte richiamo sociale con residenze pubbliche, attività economiche a gestione privata e servizi comunali; e, ad una scala minore, delle Oblate, un ex convento trasformato in biblioteca e centro sociale, anche questo divenuto un condensatore sociale del centro storico. A decine invece sono le operazioni che generano nuovi ammassi di edifici su progetti sciatti in massima parte slegati dal contesto, sociale e urbanistico-ambientale, che propongono ulteriori attività turistico-commerciali considerate dagli investitori le più sicure fonti di rendita (R. Innocenti, op. cit.). Inoltre, si deve considerare che col tempo si perde il controllo della densità e delle contropartite pubbliche: anche i parametri semplicistici stabiliti nella metà degli anni 80 per il recupero della ex Fiat sono abbandonati e si preferisce la valutazione caso per caso. Nel recupero degli edifici

monumentali naturalmente si mantiene la volumetria esistente, spesso elevata, e il cambio di destinazione d'uso viene accompagnato da compensazioni monetarie per opere di urbanizzazione e standard quasi mai adeguati alle esigenze. A questo proposito, si veda come esempio emblematico della normativa vigente il caso dell'hotel previsto nell'ex caserma V. Veneto (un complesso storico adiacente al Palazzo Pitti e al giardino di Boboli acquisito da un operatore sudamericano): l'osservazione alla Scheda norma presentata da P. Ventura all'audizione dell'1/12/2021 presso la Commissione urbanistica del comune documenta bene il sottodimensionamento delle opere di urbanizzazione e di compensazione e l'inadeguatezza delle prescrizioni relative all'impatto ambientale e alla tutela degli interessi pubblici, ossia alla concezione stessa della RU.

L'ondata di ristrutturazione/rigenerazione praticata in questo modo attraversa i decenni e informa i piani, investendo aree importanti. E' quindi naturale che non si generi una nuova struttura della città (come ad esempio è accaduto a Genova, Berlino, Lione, e in altre città europee), e che anzi si asseconi il modello economico turistico tradizionale che dilaga nel centro storico, espellendo gli abitanti, aumenta i processi di congestione e ghettizzazione e accentua la differenziazione con le periferie.

Il fatto che dopo avere svenduto molte aree pubbliche quelle rimaste oggi in campo siano ancora in gran parte di proprietà pubblica (di enti locali o di istituzioni, ministeri ecc.) evidenzia la mancanza di strategia e di idee del comune, ossia l'incapacità di recuperarle senza cederle ai privati. Si trascura così anche l'esempio (casualmente?) virtuoso delle Murate nel quale si è dimostrata la possibilità con investimenti minimi di creare un polo multifunzionale di proprietà e sotto controllo pubblico.

Si vedano, fra le numerose ricerche sull'argomento: I. Agostini, Alienazioni a Firenze. O la metamorfosi dell'urbanistica in ragioneria, sul sito perUnaltracittà del 17/2/2017, e A. Fiorentino, A chi fa gola Firenze, Edizioni perUnaltracittà, Firenze 2020.

Si iscrive in questo trend anche la recente variante alla normativa del centro storico. Dopo l'interpretazione giuridica a livello nazionale che esclude il cambio di destinazione e il frazionamento nel caso del restauro e la conseguente polemica locale (da parte di Ance, ordini professionali, associazioni di proprietari, assieme al

Comune, contro la Soprintendenza e le associazioni ambientaliste come Italia Nostra) sull'ingessatura" del centro, sull'impossibilità di trasformare liberamente per scopi turistici gli alloggi del centro storico, prima si è modificata la legislazione nazionale ampliando gli interventi ammessi nella categoria del restauro, senza però soddisfare le richieste. Alla fine, anziché studiare finalmente un piano che garantisse la tutela consentendo le possibili trasformazioni, la variante ha sostituito la categoria del restauro con quella della ristrutturazione edilizia che permette il rimaneggiamento degli spazi interni anche degli edifici antichi.

Spiega bene la filosofia perseguita dal comune l'intervento di giustificazione della "rigenerazione urbana" dell'ex caserma V. Veneto svolto dal sindaco a fine 2021, che ha definito Firenze come una città che "fino a 15/20 anni prima era piena di buchi neri"

(classificando così come “buchi neri” le aree pubbliche monumentali come la ex caserma e le fabbriche dismesse private), “buchi neri” che a suo giudizio sono stati opportunamente “riempiti”.

Infine, i progetti finanziati dal PNRR, ancora in elaborazione (si veda la pagina “Firenze 2030” del sito “Comune di Firenze”). Alcuni interventi (finanziati o proposti) riguardano la tipologia della rigenerazione urbana: la ristrutturazione dello stadio Franchi, decisa dopo la critica alle insensate proposte di ricostruirlo qua e là, richiederà una verifica dato che sono annunciati anche 15.000 mq per nuove attività commerciali e servizi; 2 nuove linee tranviarie; 3 interventi di riqualificazione di quartieri pubblici, mentre col PINQUA si propone di realizzare un nuovo quartiere residenziale nell’ex caserma Lupi di Toscana; la riqualificazione del mercato ortofrutticolo e la riqualificazione del complesso sportivo-scolastico Ghiberti.

Naturalmente, in questa ultima fase non manca la retorica del “maquillage” urbano: come i concorsi per microinterventi (agli inizi del 2021 Comune e Fondazione Cassa di Risparmio promuovono 23 progetti relativi a recupero e arredo di spazi pubblici esistenti, giardinetti, “e anche un apiario”) o iniziative ambiziose come “Il nuovo Bauhaus europeo”. Quest’ultima è una proposta della Comunità europea prontamente raccolta dal comune con gli obiettivi di “ripensare gli spazi urbani ispirandosi all’arte e alla cultura, tenendo presente i bisogni sociali della collettività con la funzionalità e incoraggiando il dialogo tra culture diverse, generi, età, il tutto in armonia con l’ambiente e la natura” e prosegue la tradizione fiorentina di sbandierare buoni propositi smentiti dalla realtà. Infatti, da un lato le scelte ammucciate episodicamente, anche se prevalentemente relative ad attrezzature pubbliche o quartieri pubblici, non intervengono a regolare il mercato del recupero delle aree dismesse per scopi di riequilibrio sociale in particolare di quelle di carattere storico anzi si tengono accuratamente distanti da questa problematica. L’entità degli investimenti in gioco per implicare l’intera città avrebbe richiesto una capacità programmatica purtroppo ben lontana dalla realtà.

Dall’altro non si ferma la politica tradizionale di ristrutturazione puntuale per usi sconnessi dal contesto e dai bisogni sociali delle aree dismesse anche di quelle un tempo pubbliche (dopo averle svendute ai privati).

Conclusioni

In definitiva, nonostante quasi 40 anni di pratica, manca tuttora una cultura del progetto di “rigenerazione urbana”; prevale invece una sua scadente interpretazione che sfrutta semplicemente l’opportunità di valorizzazione speculativa del patrimonio immobiliare e rappresenta la perdita dell’ultima occasione di riqualificazione delle città. A questo proposito, la vicenda di Firenze dà lo spunto per una considerazione in parte generalizzabile ad altri casi. Col “riempimento” degli ultimi “buchi neri” rimasti si esaurirà (nel giro di 5/8 anni col ritmo attuale) l’ampio bacino di aree dismesse senza aver risolto molti dei cronici problemi urbanistici e socio-economici, come ad esempio quello di un nuovo modello economico alternativo alla

monocultura turistica e fondato su nuove attività diversificate, produttive o connesse ai settori della cultura (come vorrebbe anche il “Nuovo Bauhaus europeo”); quello dell’edilizia residenziale pubblica; quello di uno sviluppo dei servizi sottodimensionati (dall’assistenza sanitaria di prossimità ai servizi sociali pubblici); quello della difesa dal degrado ambientale e dal cambiamento climatico; quello del recupero del patrimonio pubblico storico che seguendo le indicazioni della Comunità europea risolva al contempo alcuni dei problemi elencati.

A quel punto cosa si farà? Dove si troveranno gli spazi necessari per risolvere questi problemi? Saranno scoperti nuovi “buchi neri” nei tessuti recenti a bassa-media densità per “riempirli” di grattacieli ad alta/altissima densità, sul modello della città estremo-orientale? Oppure si riprenderà a consumare nella maniera tradizionale il residuo suolo non edificato, rurale, sfruttando le deroghe e le varianti ai principi che sulla carta sono ancora sbandierati (come “zero consumo di suolo”)?

E se su questi problemi interverrà, a livello regionale, il cosiddetto think-tank da poco nominato, sarà interessante vedere come reagirà la società civile.