

Associazione Italia Nostra
Sezione di Firenze



FIRENZE DOSSIER 2023

a cura di Marco Massa



Firenze, settembre 2023

© 2023 Italia Nostra Sez. di Firenze

Prima edizione e book 05/11/2023

ISBN: 9788894310849

<https://italianostrafirenze.wordpress.com/>

Immagini di copertina

(in alto) *Confronto fra aree verdi pubbliche e private del centro storico di Firenze* (fonte: ReGReeNet, progetto di ricerca Unifi, 2014); (in basso) *Previsioni del POC 2023*.

Legenda del POC 2023

	verde di permeabilità ecologica
	PA vigenti/PU convenzionati e/o in itinere
	PA/PU approvati ma non convenzionati
	area di trasformazione
	area di trasformazione per servizi
	DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO
	dotazioni territoriali pubbliche
	piazze e aree pedonali
	aree per parcheggio
	verde urbano
	verde ripariale
	parchi e giardini storici di interesse storico
	aree per impianti sportivi
	orti sociali
	scuola dell'obbligo
	scuola secondaria
	università
	servizi collettivi
	complessi ospedalieri
	cimiteri
	ERP
	dotazioni territoriali private di uso pubblico
	parcheggio privato di uso pubblico
	aree per impianti sportivi
	scuola dell'obbligo
	scuola secondaria
	università
	servizi collettivi
	esercizi storici
	librerie
	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
	aeroporto
	rete ferroviaria
	autostade e SGC
	TAV
	rete tramviaria esistente
	rete tramviaria di progetto
	percorsi ciclabili esistenti
	percorsi ciclabili di progetto
	fascia di rispetto cimiteriale
	area in salvaguardia riassetto rete AT area metropolitana Firenze [Decreto interministeriale n. 239/EL-385/287/2019]
	sub-sistema della pianura coltivata
	sub-sistema della pianura coltivata parco agricolo dell'oltegreve
	sub-sistema della collina coltivata
	sub-sistema del bosco
	ambito del nucleo storico (A1)
	ambito dei centri storici minori (A2)
	ambito della città consolidata
	espansioni otto-primonovecentesche (A3)
	ambito della città consolidata
	espansioni novecentesche (A4)
	ambito dell'insediamento recente (zona B)
	ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)
	ambito dell'insediamento recente
	le aree per depositi e lavorazioni a cielo aperto
	beni culturali (D.Lgs 42/2004)
	emergenze di valore storico-architettonico
	emergenze architettoniche del Novecento
	tessuti storici prevalentemente seriali
	- edificato d'impianto "dentro le mura" (I1)
	- edificato d'impianto "fuori le mura" (I2)
	- edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS)
	- edificato d'impianto modificato da ristrutturazione ottocentesca (IO)
	- edificato da ristrutturazione novecentesca (RN)
	- edificato costituito da case in linea (CL)
	- edificato costituito da villini e palazzine schiera (VPS)
	- edificato costituito da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP)
	edifici singoli o aggregati di interesse documentale
	edifici specialistici storicizzati (precedenti al 1945)
	edifici non residenziali interni agli isolati (precedenti al 1945)
	edificato recente (successivo al 1945)
	insediamenti unitari
	ambiti di progetto urbano unitario (PU)
	comparti residenziali unitari (CRU)

INDICE

Marco Massa, <i>Presentazione</i>	5
I PARTE <i>Continuità del malgoverno urbano</i>	9
1.1. Ilaria Agostini, Alberto Magnaghi, <i>Firenze</i> , da Ilaria Agostini, Alberto Bevilacqua (a cura di), postfazione di Paolo Berdini, <i>Viaggio in Italia. Le città nel trentennio liberista</i> , manifesto libri, 2016	10
1.2. Redazione, <i>Presentati i progetti di riqualificazione dei grandi complessi immobiliari statali della città</i> , Firenze Post, 24.02.2017	13
1.3. Gruppo Urbanistica perUnaltracittà, <i>Firenze punta ancora sul turismo. Nel ‘nuovo’ piano urbanistico uno scenario inquietante</i> , dal sito perUnaltracittà, 31 marzo 2020	15
1.4. Antonio Fiorentino, “Introduzione”, da: <i>A chi fa gola Firenze. Guida alle grandi holding che si appropriano della città</i> , Edizioni perUnaltracittà Firenze, dicembre 2020	16
1.5. Antonio Fiorentino, “Cassa Depositi e prestiti”, da: <i>A chi fa gola Firenze, op. cit.</i> dicembre 2020	17
1.6. Roberto Budini Gattai, <i>La grande riparazione: le OGR siano restituite all’uso pubblico</i> , 17 novembre 2020	19
1.7. Quattro Comitati, <i>Contributo alla formazione del nuovo POC: 4 Luoghi – Facciamoci spazio</i> , 28 settembre 2020	20
1.8. Associazione Idra, <i>Appello per l’azzeramento delle proposte di delibera della Giunta Comunale di Firenze e per l’attivazione di una nuova procedura finalizzata al restauro degli ex conventi in Costa San Giorgio</i> , dicembre 2021	28
1.9. Associazioni e comitati di comunità, <i>Lettera sull’aeroporto di Firenze, per un dibattito pubblico di comunità</i> , 24 novembre 2022	29
1.10. Leonardo Rombai, Marco Massa, Benedetto Di Cristina, <i>Italia Nostra – Rilevazione siti Patrimonio Unesco: Il centro storico di Firenze</i> , gennaio 2023	33
1.11. Tomaso Montanari, <i>Questa città non è un albergo. I referendum salva Firenze</i> , da Il Fatto Quotidiano, 18 gennaio 2023	61
1.12. Paolo Degli Antoni, Comitato Ex Fiat Belfiore-Marcello, <i>Firenze. Verde privato a uso pubblico / verde pubblico a uso privato</i> , da perUnaltracittà, 19 luglio 2023	63
II PARTE Atti del convegno di Italia Nostra. Sezione di Firenze. Quale futuro per Firenze: il nuovo Piano urbanistico, un punto di vista critico , 6 maggio 2023, e documenti successivi	65
2.1. Leonardo Rombai, <i>Presentazione</i>	66
2.2. Marco Massa, <i>Perché il nuovo Piano Operativo Comunale non convince</i>	68
2.3. Gianfranco Ciulli, <i>Il nuovo Masterplan dell’aeroporto di Peretola</i>	72
2.4. Giorgio Pizziolo, <i>La piana, l’aeroporto, Firenze</i>	75
2.5. Mario Bencivenni, <i>Spazi verdi o greenwashing?</i>	82
2.6. Paolo Celebre, <i>Una mobilità insensata</i>	89
2.7. Giovanni Maffei Cardellini, <i>Il piano operativo e la città storica</i>	94

2.8.	Marvi Maggio, <i>Questione abitativa e diritto alla città</i>	97
2.9.	Alberto Di Cintio, <i>Un piano urbanistico dedicato a Novoli</i>	108
2.10.	Comitato Vitabilità, <i>Comunicato su Campo di Marte</i>	111
2.11.	<i>Stralci tavola rotonda</i> (Anna Marson, Fabrizio Bertini, Carlo Carbone, Tiziano Cardosi, Marco Massa, Tommaso Fattori)	112
2.12.	Comitati di area metropolitana, <i>Comunicato stampa</i> , aprile 2023	126
2.13.	Italia Nostra, Sezione Firenze, <i>Lettera al sindaco di Firenze</i> , 12 giugno 2023	128
2.14.	Comitato Oltrarno futuro, <i>Vivere in Oltrarno e dintorni</i> , Comunicato presentato al convegno dell'8 giugno 2023	129
2.15.	Paolo Ventura, <i>Quattro schede d'area</i>	131
III PARTE Osservazioni al POC, giugno 2023		136
3.1.	Italia Nostra, Sezione di Firenze, osservazioni al POC: <i>Proposta per un esame condiviso delle osservazioni (Commissione di base)</i>	137
3.2.	Italia Nostra, <i>Sulla città storica e sull'art 64 delle Norme di attuazione</i>	138
3.3.	Italia Nostra, <i>Sull'assenza di una politica pubblica per la casa</i>	141
3.4.	Italia Nostra, <i>Sull'impossibilità di verifica del dimensionamento</i>	143
3.5.	Italia Nostra, <i>Sulla mobilità urbana</i>	146
3.6.	Italia Nostra, <i>Sulla rinuncia ad un progetto degli spazi verdi e aperti</i>	151
3.7.	Italia Nostra, <i>Sul complesso di San Salvi</i>	154
3.8.	Italia Nostra, <i>Sullo stadio Franchi e la "campana di Campo di Marte"</i>	156
3.9.	Italia Nostra, <i>Sui cosiddetti "studentati"</i>	158
3.10.	Italia Nostra, <i>Sull'incompletezza della lista dei giardini storici</i>	160
3.11.	Italia Nostra, <i>Sull'asilo nido alle Cascine</i>	162
3.12.	Associazione Novoli Bene Comune (NBC), <i>Osservazioni al POC: Area Mercafir Sud</i>	164
3.13.	NBC, <i>Sulle aree Nucci</i>	166
3.14.	NBC, <i>Sull'ex hotel Il Magnifico</i>	169
3.15.	NBC, <i>Sul parcheggio scambiatore Check Point Nord</i>	171
3.16.	NBC, <i>Sullo svincolo di Peretola</i>	173
3.17.	NBC, <i>Sulla stazione Guidoni</i>	174
3.18.	NBC, <i>Un progetto urbanistico per Novoli</i>	175
3.19.	NBC, <i>Sulla Terza Torre degli uffici regionali</i>	178
3.20.	NBC, <i>Su Villa degli Agli</i>	181
3.21.	NBC, <i>Per il sottoattraversamento di viale Guidoni</i>	183
3.22.	NBC, <i>Per un progetto ERP in via Versilia</i>	185
3.23.	NBC, <i>Sul complesso dell'ex Agenzia delle entrate</i>	186
3.24.	NBC, <i>Per nuove aree verdi</i>	187
3.25.	NBC, <i>Sulle strade</i>	190
3.26.	NBC, <i>Per il progetto Piedibus</i>	192
3.27.	NBC, <i>Sulle aree demaniali</i>	194
3.28.	NBC, <i>Sulle isole di calore</i>	196
4.	Bibliografia	197
5.	Sitografia	198

Il nuovo Piano urbanistico comunale, composto da due strumenti (il Piano strutturale PS di carattere strategico con validità decennale e il Piano Operativo comunale POC con validità quinquennale), è un catalizzatore che ha messo in evidenza un modello di “malgoverno” della città già praticato e criticato da molto tempo.

Il nuovo Piano è stato adottato in Giunta a fine 2022 ma è stato secretato fino a fine marzo quando è stato reso pubblico per essere adottato in Consiglio comunale il 16 aprile 2023. Questa scelta, che ha ridotto il tempo di studio del POC a poche settimane, nonostante la complessità della documentazione, è uno dei molti motivi che hanno fatto giudicare inadeguato il processo partecipativo seguito. La Sezione di Firenze dell'associazione Italia Nostra ha partecipato alla discussione suscitata dalle scelte che hanno portato al nuovo Piano sino dalle prime espressioni.

I documenti prodotti vengono ora presentati in sequenza, in un'antologia dal titolo FIRENZE: DOSSIER 2023.

Il Dossier ordina i documenti in tre parti:

1. la prima parte contiene alcuni documenti prodotti su argomenti particolari anche prima dell'adozione del nuovo Piano che dimostrano la continuità del modello di “malgoverno”. A questo scopo sono riportati anche documenti a titolo di esempio su casi significativi elaborati da altri soggetti (singoli ricercatori o comitati di cittadini).
2. La seconda parte contiene gli atti del convegno organizzato dalla Sezione fiorentina di Italia Nostra il 6 maggio scorso: *Quale futuro per Firenze. Il nuovo piano urbanistico, un punto di vista critico*. Anche questa seconda parte è accompagnata da 4 documenti significativi elaborati al di fuori del programma del convegno.
3. La terza parte contiene le osservazioni presentate al POC dalla Sezione fiorentina di Italia Nostra (11) e dal Comitato Novoli Bene Comune (17) nei termini fissati dall'amministrazione del 26 giugno 2023.

Il Dossier pertanto rappresenta un aggiornato quadro critico di sintesi della situazione urbanistica di Firenze che si iscrive nel dibattito aperto da molti anni sulla torsione neolibera del governo della città con la partecipazione di associazioni, comitati, docenti, gruppi di ricercatori e di cittadini¹.

1. Prima dell'adozione del POC, le numerose vertenze suscitate dal governo dell'urbanistica avevano riguardato principalmente 4 temi tuttora attuali:

- la privatizzazione del patrimonio pubblico: avviata da amministrazioni precedenti, culminata come scelta principale con quella diretta da Renzi (la città come merce da offrire agli “investitori”) e perseguita senza remore da Nardella, questa politica ha visto la perdita di un patrimonio ingente di edifici che avrebbe potuto essere utilizzato in modi più giusti per funzioni pubbliche, sull'esempio del recupero dell'ex carcere delle Murate. È la scelta di un atteggiamento dell'amministrazione “notarile” e subalterno nei confronti degli investitori privati. Sul problema è disponibile una ricca bibliografia. Per documentare questo tipo di vertenze si sono scelti: il saggio di Ilaria Agostini e Alberto Magnaghi, che ricostruisce criticamente l'evoluzione degli ultimi piani urbanistici della città, mostrando il ruolo decisivo del Piano strutturale e del Regolamento Urbanistico dell'amministrazione Renzi (*I.I.*); il saggio è tratto dal volume *Viaggio in Italia*, a cura di Ilaria Agostini e Alberto Bevilacqua, manifestolibri 2016; il comunicato stampa del Sindaco Nardella e del Direttore dell'Agenzia del Demanio rilasciato nel febbraio del 2017 come premessa alle trasformazioni recenti, nel quale si esibisce la lista dei complessi pubblici dismessi, in gran parte privatizzati (definiti dal Sin-

1 In particolare va ricordata per continuità di presenza e qualità dei contenuti la rivista *La città invisibile* edita online da perUn'altracittà, fondata nel 2014 e centrata sui problemi della città.

- daco “buchi neri” indipendentemente dal fatto che comprendessero l’Ospedale militare San Gallo e importanti palazzi storici), privatizzazione agevolata dal Regolamento urbanistico allora vigente (1.2); l’introduzione ad un volume che documenta la svendita del patrimonio e la mercificazione della città (1.4, Antonio Fiorentino, Introduzione al volume *A chi fa gola Firenze*, Firenze 2020), assieme alla scheda relativa agli investimenti della Cassa Depositi e prestiti tratta dallo stesso volume (1.5); due casi emblematici: l’appello contro la trasformazione dell’ex caserma Vittorio Veneto a Costa San Giorgio in hotel di lusso (promosso nel 2022 dall’associazione Idra, 1.8: si veda anche sul sito di Italia Nostra *Costa San Giorgio. Un resort al posto di conventi del ’300* del 9 dicembre 2021); e la vendita dell’ex Officina Grandi Riparazioni delle FS per realizzare un complesso per uffici e hotel di lusso (1.6, Roberto Budini Gattai, *La grande riparazione: le OGR siano restituite all’uso pubblico*, 17 novembre 2020, si veda al riguardo anche il comunicato del 22 settembre 2022 sul sito di Italia Nostra, *Sulla svendita delle ex OGR*); anche il documento dei 4 Comitati, *Contributo alla formazione del nuovo Piano Operativo con particolare riferimento al rione San Iacopo-Puccini-Leopolda e all’area ex OGR* del 28 settembre 2020 (1.7) contesta la svendita dell’ex OGR e presenta alcune proposte per un quartiere periferico durante la redazione del POC;
- la rinuncia a governare il processo del sovraffollamento turistico con gravi danni in particolare al centro storico ma anche alla vivibilità dell’intera città, come l’abbandono di molti abitanti a vantaggio delle residenze temporanee ad uso turistico e del bric à brac di negozi turistici; lo sviluppo abnorme di hotel e di appartamenti di lusso con le conseguenze negative sugli abitanti che tenacemente resistono (aumento dei costi della vita, disturbi causati dalla movida notturna, distorsioni dei flussi di mobilità con proposte assurde quali parcheggi sottostanti piazze storiche ecc.); questo problema è trattato da un breve articolo del Gruppo urbanistica di perUnaltracittà, che mette in evidenza come durante la crisi pandemica, nonostante i discorsi ufficiali sull’intenzione di modificare lo sviluppo monosettoriale fondato sul turismo, il nuovo Piano in elaborazione confermasse la linea praticata da molto tempo a vantaggio della rendita fondiaria e dei privati “investitori” (1.3); dal documento di Leonardo Rombai, Marco Massa, Benedetto Di Cristina, *Italia Nostra - Rilevazione siti Patrimonio Unesco: Il centro storico di Firenze*, gennaio 2023 (1.11), scheda sull’area fiorentina Unesco svolta nell’ambito di una ricerca di Italia Nostra sui siti Unesco d’Italia; e dall’articolo di Tomaso Montanari *Questa città non è un albergo. I referendum salva Firenze*, Il Fatto Quotidiano 16 gennaio 2023 (1.12), che documenta il tentativo recente da parte di gruppi di cittadini e di associazioni di impedire l’ulteriore diffusione di minialloggi turistici nel centro, tentativo stoppato nel settembre 2023 dal TAR “per difetto di giurisdizione”;
 - la rinuncia ad una seria politica degli spazi verdi, di tutela dell’ambiente, di contrasto al cambiamento climatico; su questo punto la Sezione fiorentina di Italia Nostra ha svolto un’azione costante, esemplificata dalle azioni di tutela delle alberature (si veda nel sito di Italia Nostra Firenze la categoria Alberature e verde urbano, in particolare il ciclo di incontri 2022 *Abitare nel Verde* e l’articolo *Firenze: mancano 400 giardinieri per la cura e la sopravvivenza degli alberi in città* del 14 marzo 2023, oppure il recente *Progetto alternativo per viale Redi* a cura di Massimo de Vico Fallani, Mario Bencivenni, Gilberto De Giusti, Fabio Basetti, del 26.6.2023 che conclude un lungo lavoro di monitoraggio e critica degli effetti distruttivi di un progetto di tramvia sprezzante delle sistemazioni poggesche a verde dei viali attraversati). Nel Dossier si riporta un articolo recente di Piero Degli Antoni pubblicato su perUnaltracittà del 19 luglio 2023 (1.14) che tratta un argomento particolare, ma rappresentativo di tendenze generali, ossia l’ambiguità di certi spazi verdi pubblici che vengono privatizzati (o di quelli, molto più rari, che da privati diventano d’uso pubblico);
 - un modello di mobilità sconnesso dalle esigenze dei cittadini e funzionale ad un’economia della città prevalentemente monosettoriale, turistica; per tale scopo si sono privilegiate le grandi infrastrutture (aeroporto, Tav, tramvia) e una disseminazione di parcheggi funzionale al modello d’uso turistico del centro storico; nel periodo più recente è stata la costruzione del nuovo aeroporto che ha suscitato le più seguite contestazioni in difesa del Parco della piana; a titolo di esempio si riporta uno degli ultimi documenti prodotti da una serie di comitati guidati dall’associazione VAS (Associazione Vita, Ambiente e Salute onlus: www.pianasana.org, 1.10); la Sezione fiorentina ha fornito

un contributo al dibattito, producendo articoli e tre video sulla storia della Piana, a sostegno della proposta di un Parco agricolo come alternativa all'espansione dell'aeroporto (v. sul blog del sito la categoria *Aeroporto*).

2. Il convegno del 6 maggio (le videoregistrazioni sono visibili nel canale YouTube della Sezione fiorentina di Italia Nostra) è stato costruito come un primo passo del coordinamento delle vertenze sui temi urbanistici che hanno nel POC una sintesi rappresentativa. Ha seguito tre obiettivi:

- informare i cittadini sulle scelte del POC che è una complicata macchina tecno-burocratica di difficile comprensione (solo le norme di attuazione occupano 1010 pagine, mentre la relazione occupa ulteriori 200 pagine, e poi ci sono i numerosi elaborati grafici con legende labirintiche; tanto per avere un'idea di confronto, il piano Detti del 1962 aveva norme di una ventina di pagine, e pochi elaborati grafici molto chiari, mentre il successivo piano Vittorini dei primi anni '90 aveva norme di un centinaio di pagine e pochi elaborati grafici facilmente leggibili).
- Offrire materiali e punti di vista per le osservazioni formali al Piano.
- Verificare le possibilità/necessità di proseguire la discussione sul Piano con un processo di partecipazione autogestito sul modello dell'esperienza praticata nella vertenza sull'aeroporto. Dopo il convegno, si sono tenute numerose assemblee (a Novoli, nel centro storico e in Oltrarno, nel quartiere 2, alle Piagge e in altre località sul tema dell'aeroporto), nelle quali si sono incontrati i vari comitati, e si sta lentamente organizzando un fronte unitario che punta a produrre un documento con le richieste comuni (una specie di manifesto) per l'autunno, da presentare alle forze politiche e ai cittadini in vista delle elezioni comunali del 2024.

In questa parte sono inseriti oltre agli atti quattro documenti:

- Il comunicato stampa sul POC emesso unitariamente dai comitati di area metropolitana (2.12).
- La lettera inviata dalla Sezione fiorentina di Italia Nostra al Sindaco, prima dell'apertura del periodo delle osservazioni, e precisamente in occasione del licenziamento dell'Assessora all'urbanistica (2.13), con la richiesta di prolungare il periodo delle osservazioni utilizzandolo come pausa di riflessione e occasione per riaprire una consultazione reale con la cittadinanza, senza allungare eccessivamente il processo di approvazione. Anche questa richiesta, come le numerose altre avanzate in precedenza, è stata disattesa.
- Il comunicato del comitato Oltrarno futuro presentato al convegno organizzato da quest'ultimo l'8 giugno 2023 al convento delle ex Leopoldine a Firenze (2.14).
- L'ultimo contiene 4 schede d'area di Paolo Ventura che sono esempi del lavoro istruttorio svolto preliminarmente al convegno (2.15).

3. Il POC ha stimolato numerose osservazioni di associazioni e comitati in difesa degli interessi comuni. Il Dossier riporta le osservazioni di due di questi soggetti collettivi come un campione del diffuso dissenso espresso per reclamare una profonda revisione del Piano adottato, un'attenzione prioritaria alle richieste espresse da raggruppamenti rispetto a quelle rappresentanti interessi singoli privati e il rilancio di una discussione pubblica su quale idea di città sia necessaria per Firenze: quelle dell'Associazione Novoli Bene Comune (17 osservazioni) e quelle della Sezione fiorentina di Italia Nostra (11 osservazioni).

Le osservazioni di Novoli Bene Comune riguardano per lo più critiche e controproposte per le aree più importanti del quartiere (ex Mercafir, aree Nucci, ex Il Magnifico, parcheggio scambiatore, svincolo Peretola, stazione Guidoni, progetto di una terza torre per gli uffici regionali, Villa Agli, ERP di via Versilia, ex agenzia entrate, richiesta di nuove aree verdi, riqualificazione della viabilità, nuova rete di percorsi pedonali, acquisizione di aree demaniali per usi pubblici), con due strategiche richieste: quella di un piano particolareggiato per il quartiere, centrato sulla riduzione dei flussi di attraversamento; e quella di misure strutturali dedicate alla riduzione delle isole di calore che registrano in questo quartiere una particolare intensità.

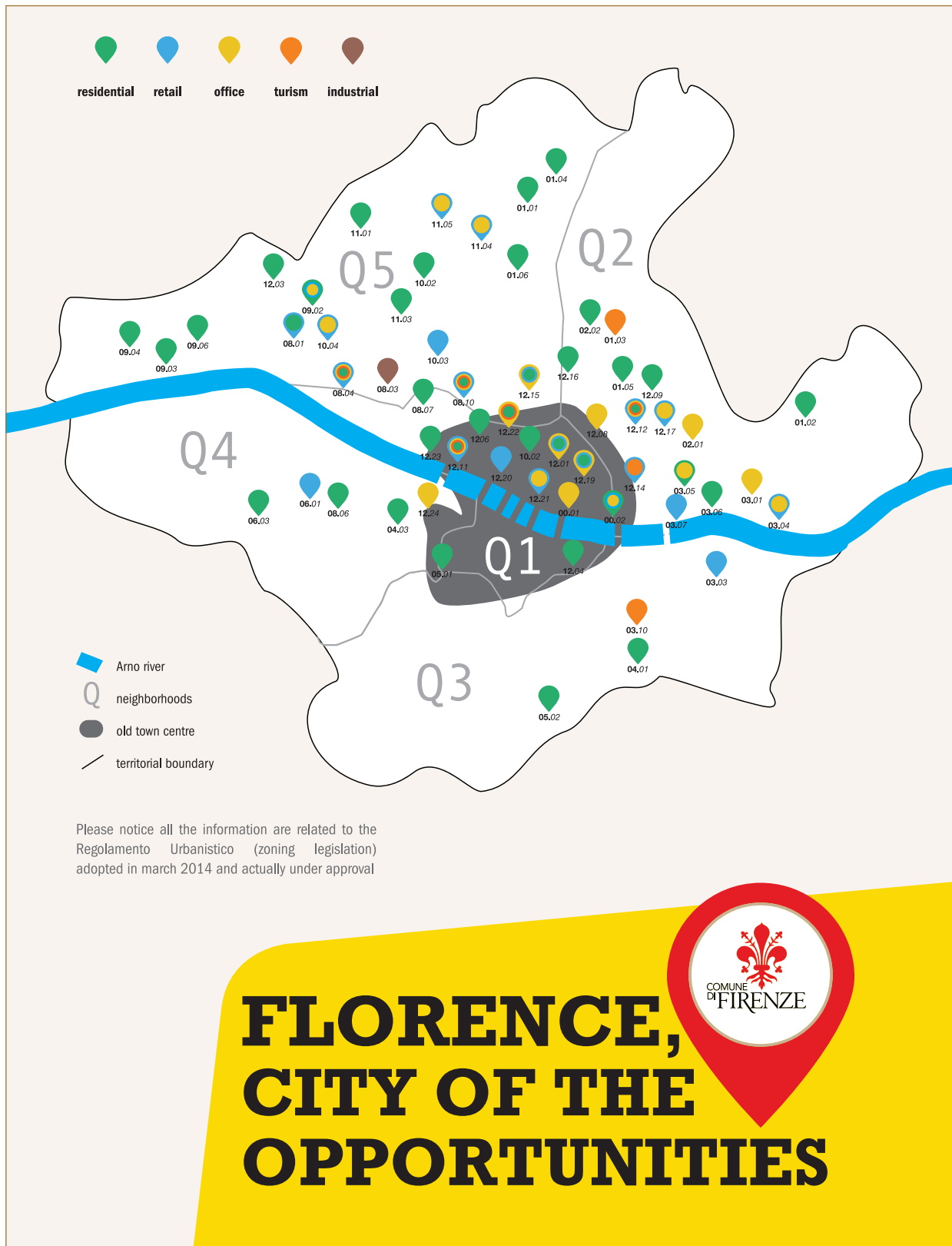
Le 11 osservazioni presentate dalla Sezione fiorentina riguardano per lo più i temi che si ritengono strategici per la correzione complessiva del Piano, quindi per l'intera città, ossia:

- un metodo per la correzione profonda e condivisa del Piano, senza rallentare troppo il processo amministrativo di approvazione;
- il centro storico, in particolare l'art 64 delle Norme tecniche di attuazione con la segnalazione dei rischi provocati dai parcheggi interrati in luoghi storici (come nel caso clamoroso di quello sottostante piazza del Cestello);
- la mancanza di una politica di edilizia pubblica;
- la scelta di non chiarire il dimensionamento del Piano in termini comprensibili;
- la rinuncia ad una visione integrata dei diversi sistemi di mobilità;
- la rinuncia ad un disegno complessivo degli spazi verdi e dei sistemi dei fiumi (Arno e suoi affluenti) in chiave multifunzionale: di difesa dalle alluvioni e dalle ondate di calore; di svago e per le pratiche sportive; di tutela ambientale e del paesaggio;
- cinque casi clamorosi di inadeguatezza delle previsioni di altrettante Aree di trasformazioni (il parco di San Salvi trattato come un'area dismessa; l'area di Campo di Marte urbanizzata ipocritamente con edifici ipogei; la norma che consente di inserire studentati e foresterie nella destinazione direzionale e di servizio diffusa con generosità nelle aree di trasformazione; il censimento dei giardini storici limitato a pochi casi; l'asilo nido sperduto nel mezzo delle Cascine). In realtà si tratta di casi campione che testimoniano la generale inadeguatezza della previsioni per tutte le Aree cosiddette di trasformazione.

Anche se non spetta né ai Comitati né alle Associazioni come Italia Nostra rifare il POC, molte osservazioni forniscono idee che potrebbero essere poste a base di una discussione pubblica delle correzioni da apportare al Piano adottato, a riprova del fatto che queste associazioni non sono per il rifiuto delle trasformazioni in assoluto, ma semplicemente sostengono quelle trasformazioni coerenti con la visione della città come bene comune.

I PARTE

Continuità del malgoverno di Firenze



*Mapa delle proprietà immobiliari in vendita a Firenze
diffusa dal Comune nelle fiere immobiliari nel 2014*

1.1. Ilaria Agostini, Alberto Magnaghi, **FIRENZE**, da Ilaria Agostini, Piero Bevilacqua (a cura di), postfazione di Paolo Berdini, *Viaggio in Italia. Le città nel trentennio liberista*, manifestolibri, 2016

Pianificar twittando

Due avvenimenti segnano il capo e la coda di un quindicennio di tranquilla urbanistica fiorentina: la telefonata del segretario di un PCI in fase di autodemolizione – Achille Occhetto – che bloccava la grande, tuttora irrisolta, espansione occidentale di Castello (1989); e il recepimento, negli anni 2000, del tracciato urbano dei 7 km sotterranei dell'alta velocità ferroviaria.

Nella seconda giunta Domenici (2004-2009) la pianificazione entra nella fase di risveglio, per assumere poi specifici connotati, dal valore di prova in vitro per l'urbanistica peninsulare avvenire.

Riportando in auge il vecchio piano attuativo, Leonardo Domenici (DS poi PD), di concerto con l'assessore Gianni Biagi, imbastisce nel 2005 l'affaire Castello, patto tra gentiluomini stretto e celebrato con Salvatore Ligresti. Un milione e 400.000 metri cubi di cemento nella piana a nord-ovest della città, a ridosso dell'aeroporto, in terreni acquitrinosi poco appetibili e perciò da destinare a servizi pubblici: oltre alla ciclopica caserma dei Carabinieri e alla sventata Cittadella dello Sport (ora alla Mercafir), spicca nel progetto un polo didattico voluto dalla Provincia, allora governata da un promettente Matteo Renzi. Il sindaco Domenici, lavorato ai fianchi dalla lista di cittadinanza per Un'altra città e indicato presso il grande pubblico da la Repubblica, in segno di protesta si incatenerà sotto la sede romana dell'Espresso. La caduta verso la generale deregolazione accelera: in Regione Toscana l'urbanistica è nelle mani dell'assessore Riccardo Conti, passato alla cronaca (anche) per le cariche contemporaneamente rivestite di responsabile infrastrutture del PD e di consigliere di amministrazione della F2i, il fondo specializzato in investimenti in infrastrutture guidato da Vito Gamberale. L'ordine degli architetti si allinea: il presidente è a capo della pluri-indagata società Quadra Progetti, composta da architetti e costruttori, con un consigliere PD in qualità di socio occulto, secondo l'accusa. Nel 2009, come ultimo atto consiliare viene tentata l'approvazione del Piano Strutturale (ovvero della parte strategica del PRG). Il piano Domenici non è un lavoro di qualità; la contestazione cittadina ai piedi di Palazzo Vecchio ne accompagna la *débâcle*: mancano i numeri della maggioranza e il Piano Strutturale è ritirato.

Tra 2009 e 2010 il governo del territorio passa di mano. È eletto sindaco Matteo Renzi (Margherita poi PD); nominata assessore regionale al territorio Anna Marson, accolta con favore dai comitati; nel frattempo, a colpi di petizioni degli iscritti, l'ordine degli architetti si rinnova. Renzi, a dispetto dell'ammirazione proclamata *urbi et orbi* per La Pira (che, detto per inciso, aveva affidato la stesura del PRG a Edoardo Detti, urbanista di riconosciute qualità), trattiene ad interim l'assessorato all'urbanistica, e riparte da zero. Il nuovo Piano Strutturale, approvato nel 2011, allude ai temi disciplinari che puntualmente elude, e si pone in una dimensione extrapianificatoria. Vediamo come.

L'abilità comunicativa del primo cittadino adotta e consolida televisivamente lo slogan dei «volumi zero», smentito dai grandi volumi fatti partire in variante al PRG, nonché dal milione e passa di metri cubi di Castello (ora proprietà UnipolSai) dati per già edificati e non ricontrattati. E dalla grande cementificazione che dà l'assalto al sottosuolo: stazione e tunnel Tav, dieci parcheggi interrati nelle piazze storiche, tram sotterraneo sotto il centro città, «passante urbano» nelle colline costituiscono il banchetto per imprenditori privati, a cui di fatto viene demandata la trasformazione urbana. Il piano è riducibile a un coacervo di slogan, privo di un'idea di città, povero di indagine conoscitiva, corredato da eventi di pseudo-partecipazione; delineato nell'indifferenza di quanto si sta predisponendo in Regione, sia sul fronte del Parco della Piana e del Piano paesaggistico, sia su quello normativo che vede la legge urbanistica in piena, auspicata riforma.

La pianificazione fiorentina procede, così, in solitario e per frammenti, frutto di decisioni autocratiche di forte risonanza mediatica, a cui fanno seguito altre innumerevoli affermazioni, contrastanti e irrealizzabili, al di fuori di una programmazione e di una condivisione delle scelte.

Esempio luminoso del «pianificar twittando» è la pedonalizzazione di piazza Duomo, attuata d'autorità, senza dibattito in consiglio e senza un piano per il riassetto del trasporto pubblico arrangiato con logica di cantiere che aumenta il disagio dei fruitori, mentre la piazza viene privatizzata dai dehors di bar e ristoranti. In un centro storico esangue, desertificato e mercificato, ormai preda della speculazione turistica, l'affitto del Ponte Vecchio alla Ferrari passa per un atto di normale amministrazione. Stante la rimarchevole sensibilità del governo cittadino verso la proprietà privata, il Piano Strutturale rinuncia alla titolarità pubblica del progetto sulla città chiamando a raccolta, con un bando di pubblico avviso, i medio-grandi proprietari di aree in trasformazione. I loro 217 progetti «predetermineranno» il Regolamento Urbanistico zelantemente redatto dall'ufficio tecnico comunale in linea coi dettami del principe, ammiccanti alla strumentazione finanziaria (crediti edilizi in primis).

In città persiste tuttavia una tradizione di laboratori critici che dagli anni '90 vede attivo il Lapei (Laboratorio di progettazione ecologica degli insediamenti) con il progetto partecipato delle «4 piccole città sull'Arno» all'Isolotto e, ai tempi della Pantera, con l'ipotesi di «bonifica territoriale» per l'area metropolitana impostata sul progetto ecologico socialmente prodotto di concerto coi comitati locali. Nell'orbita del Lapei, è il recente progetto alternativo di soprattraversamento Tav. La Comunità delle Piagge oppone resistenza in un quartiere povero di servizi, affrontando il disegno degli spazi pubblici e il tema dell'autocostruzione per fini sociali. Raccoglie il testimone di queste esperienze il Gruppo urbanistica perUnaltracittà che si adopera per una controffensiva radicale, fondata sulla riappropriazione degli strumenti analitico-critici, sulle pratiche urbanistiche condivise e sulle relazioni sociali, costruita con incontri pubblici, elaborazione di progetti e di testi specifici. Il gruppo, che fa rete con le espressioni dell'autogestione, dell'autorecupero e della cittadinanza attiva (San Salvi chi può, NoTunnelTAV, Oltrarnofuturo, ecc.) e intesse relazioni con esperienze nazionali (Rete dei comitati per la difesa del territorio, GRIG, ecc.), porta avanti una riflessione collettiva sulla forma della città, sul destino dei contenitori dismessi, sui luoghi della socialità, sul ridisegno delle relazioni ecologiche.

Esperienze di condivisione del sapere e di collettivizzazione del pensiero critico, scuole disciplinari e luoghi di sperimentazione politica conviviali, liberi e libertari, questi laboratori arricchiscono il fronte di resistenza peninsulare a contrasto di un'urbanistica distruttiva e neoliberista che, da Firenze, viene dispiegandosi nelle sue forme più «nuove».

Ilaria Agostini

La bioregione urbana

Il futuro di Firenze dipende, come nei precedenti illustri della città rinascimentale e lorenese, da quale ruolo strategico intende attribuirsi rispetto alla «sua» città metropolitana e alla regione toscana. In particolare nel periodo lorenese Firenze ebbe un ruolo di centro motore di un grande progetto di infrastrutturazione del territorio regionale (bonifiche, strade, porti, popolamento, valorizzazione delle comunità locali ecc.), implementandone il carattere fortemente policentrico, senza ampliare il sistema urbano centrale. È l'economista Giacomo Becattini a ricordarci che oggi «un passo avanti nell'impostazione corretta dell'intervento pubblico sul territorio può esser rappresentato da un ripensamento sistematico delle Relazioni sul governo della Toscana di più di due secoli fa» (La lezione di Pietro Leopoldo, www.societadeiterritorialisti.it).

Quale può essere dunque il progetto strategico di Firenze oggi?

Riprendo uno scenario che veda Firenze sviluppare i suoi ruoli di servizio, coordinamento, promozione di un modello regionale di sviluppo policentrico, fondato innanzitutto sulla riqualificazione in chiave bioregionale del sistema metropolitano Firenze-Prato- Pistoia (piana, valli appenniniche e colline che ne connotano l'identità di lunga durata: una collana di «perle» urbane affacciate sull'antico lago pleistocenico, testate di sistemi vallivi profondi). È una visione di città metropolitana come federazione solidale di città, riaffacciate sull'Arno e sui suoi affluenti e sul grande parco agricolo multifunzionale.

Questa federazione urbana fiorentina lancia «umilmente» a Pisa, Lucca, Massa, Livorno, Siena, Arezzo e Grosseto e via via alle città d'arte minori una proposta di rete solidale che trasformi Firenze in crocevia e nodo propulsore di un progetto di riequilibrio e valorizzazione regionale che veda:

- la valorizzazione delle identità dei sistemi territoriali e paesaggistici locali entro un contesto relazionale fortemente multipolare, fondato sugli equilibri ambientali, sociali, produttivi e culturali di ciascun sistema locale e sulle reti policentriche (materiali e immateriali) di piccole e medie città: il sistema a rete dei poli universitari «territorializzati» fa da battistrada all'elevamento del rango gerarchico delle città stesse;
- l'investimento nelle aree interne per progetti di ripopolamento rurale dell'alta collina, della montagna, degli entroterra costieri, base sociale e presidio di nuovi equilibri socio-produttivi, idraulici, ecologici, energetici, nel contesto di una conversione ecologica dell'economia, a superamento del modello insediativo che ha prodotto, con il dominio del centro regionale, aree periferiche e marginali;
- il blocco del consumo di suolo agricolo che, entro un nuovo patto fra città e campagna, può consentire strategie di riequilibrio idrogeomorfologico, ecologico, insediativo; nuove frontiere dell'agricoltura nella produzione di cibo per le città e di servizi ecosistemici; la chiusura locale dei cicli dei rifiuti, dell'alimentazione, dell'acqua e dell'energia.

Firenze capitale, sede della Regione, può guidare questo progetto dando l'esempio:

- riattivando la città storica con funzioni e attività di terziario avanzato connesse alla conversione produttiva del sistema regionale e alla qualità dell'abitare, fermando gli effetti distruttivi della identità urbana da parte della Disneyland turistico-finanziaria-immobiliare;
- ridisegnando i confini della città metropolitana e dei suoi centri urbani attraverso la valorizzazione multifunzionale del suo parco agricolo in riva destra dell'Arno (Firenze-Prato) e sviluppando quello in costruzione in riva sinistra (Firenze-Lastra a Signa); e avviando progetti di riqualificazione, riuso e riciclo delle periferie e dei loro margini, verso una città di villaggi urbani ad alta qualità abitativa, ecologica ed energetica;
- attivando la riqualificazione del sistema dell'Arno e dei suoi affluenti nelle loro funzioni fruttive, ecologiche, produttive, agricole, turistiche, in stretta connessione con i parchi agricoli rivieraschi;
- valorizzando il sistema multipolare di città affacciate sulla piana, di valli profonde, di nodi orografici, in grado di superare il degrado del modello centro-periferico dell'urbanizzazione recente;
- producendo un sistema di trasporti al servizio della mobilità della città metropolitana policentrica connesso al progetto di mobilità dolce della piana (ivi compresa la navigabilità «leggera» dell'Arno fra Firenze e Pisa); e con la rivitalizzazione del sistema ferroviario metropolitano e delle ferrovie regionali minori, investendovi i capitali risparmiati con una soluzione di superficie dell'alta velocità;
- potenziando gli accessi da Firenze ai sistemi aeroportuali di Pisa e di Bologna, contenendo il ruolo del city airport fiorentino;
- sottoponendo infine a dibattito pubblico e a processi partecipativi capillari e permanenti la propria transizione urbanistica e socioeconomica a una visione di bioregione urbana.

La città metropolitana così concepita, riqualificando in senso democratico e federativo la propria magnificenza civile (contro i giochi in atto che vedono Firenze alla conquista gerarchica del territorio metropolitano), può aspirare a divenire motore di sviluppo del futuro della Toscana, promuovendo modelli insediativi virtuosi nelle aree ex periferiche e marginali della regione; modelli dei quali essa stessa si propone come esemplificazione di eccellenza.

Alberto Magnaghi

1.2. Redazione, *Presentati i progetti di riqualificazione dei grandi complessi immobiliari statali della città*, Firenze Post, 24.02.2017

Il sindaco Nardella: "Operazione ambiziosa da oltre 175mila mq tra vecchie caserme e immobili dello Stato che finalmente trovano una nuova destinazione"

Il nuovo volto di Firenze passa anche attraverso la riqualificazione dei grandi complessi immobiliari statali che nei prossimi anni trasformeranno vaste aree cittadine, assumeranno nuove funzioni o saranno 'restituiti' alla città. Alcuni progetti e percorsi di rigenerazione urbana in corso avviati grazie alla forte volontà delle amministrazioni pubbliche coinvolte e al contributo di alcuni investitori privati sono stati presentati oggi in Palazzo Vecchio dal sindaco Dario Nardella e dal direttore dell'Agenzia del demanio Roberto Reggi. Presenti anche gli assessori all'Urbanistica Giovanni Bettarini e al Turismo Anna Paola Concia.

"Siamo di fronte a un'operazione ambiziosa da oltre 175mila metri quadrati tra vecchie caserme e immobili dello Stato che finalmente trovano una nuova destinazione e nuove funzioni di interesse per la città – ha detto il sindaco Nardella –. E anche laddove prevediamo abitazioni lo facciamo con lo scopo di ripopolare il centro tenendo conto il principio del social housing. Non consumiamo un metro quadrato di suolo in più; il nostro obiettivo è riconvertire a beneficio della città questi oltre 175mila metri che hanno un valore di 360 milioni di euro, mentre gli interventi di riqualificazione ammontano ad altri 300 milioni". "Questo vuol dire dare possibilità di lavoro alle ditte, creare posti di lavoro che possono arrivare fino a 3mila unità di lavoro diretto ed oltre 5.000 unità di lavoro diretto e indiretto – ha spiegato –. È una grande opportunità per la città con la quale noi andiamo a riempire i 'buchi neri', alcuni dei quali che sono rimasti da molti anni senza una destinazione. Anche questo è un modo per combattere il degrado e lo sfilacciamento delle periferie e del rapporto tra il centro storico e gli altri quartieri della città". "Tutto è partito il 3 aprile 2014 – ha continuato Nardella – quando firmai con il ministro della Difesa Pinotti e il direttore generale dell'Agenzia del Demanio Stefano Scalera una lettera d'intenti che dopo 15 giorni portò alla sottoscrizione di un'intesa tra Comune, Ministero della Difesa e Agenzia del Demanio per porre in essere tutte le azioni necessarie alla rifunzionalizzazione degli immobili dello Stato non più utili alle esigenze militari, ovvero per verificare la possibilità di un recupero delle caserme presenti in città a uso residenziale, ricettivo o commerciale". "A distanza di tre anni abbiamo chiuso tutte le operazioni – ha concluso –, adesso ci vorranno altri cinque anni per vedere tutte queste realtà trasformarsi in luoghi di vita, lavoro, economia e vivibilità della nostra città". "La riqualificazione dei grandi contenitori pubblici di Firenze nei prossimi anni trasformerà intere zone della città, e permetterà a molti complessi immobiliari di assumere nuove funzioni e tornare ad essere accessibili per la cittadinanza – ha detto il direttore dell'Agenzia del demanio Reggi –. In questi anni il costante e quotidiano lavoro sinergico delle amministrazioni e delle Istituzioni ha permesso di arrivare oggi a disegnare una nuova mappa della città, incentrata sull'efficienza degli spazi e la valorizzazione di questi edifici. Agenzia del Demanio e Comune hanno compreso da tempo che lavorare fianco a fianco sarebbe stato, oltre che necessario, strategico al raggiungimento degli obiettivi prefissati: studiare insieme il futuro di grandi aree cittadine, immobili storici ed ex caserme non più utilizzate dalla Difesa, ma preziose per il tessuto urbano".

Presentati 16 tra i numerosi piani di razionalizzazione e valorizzazione che coinvolgono edifici statali, ex caserme e palazzi storici che sviluppano una superficie di oltre 175mila mq per un'estensione territoriale pari a circa 600 mila mq in totale. Immobili di grande bellezza e di pregio storico il cui valore stimato è di circa 360 milioni di euro, collocati in tutta la cinta muraria cittadina, dal centro alla periferia. Molteplici gli obiettivi alla base di tutte le operazioni messe in campo, primi tra tutti la necessità di far tornare alla piena fruizione dei cittadini queste strutture con vocazioni utili e prestigiose, avviare lavori e cantieri con significative ricadute economiche sul territorio e generare risparmi di spesa pubblica grazie alla ottimizzazione degli spazi in uso alla pubblica amministrazione con la creazione di Federal Building. Tra le operazioni spicca, infatti, la rifunzionalizzazione della Caserma

De Lauger che diventerà unica sede della Polizia di Stato: l'Agenzia del Demanio finanzierà con quasi 30 milioni di euro gli importanti interventi di ristrutturazione degli immobili di proprietà dello Stato nei quali si insedieranno gli uffici.

Coinvolti in questa imponente operazione sulla città anche edifici che lo Stato ha trasferito gratuitamente all'amministrazione comunale, grazie alle procedure del federalismo demaniale culturale, come Forte Belvedere, destinato a divenire un centro multidisciplinare della contemporaneità, e immobili storici inseriti in progetti di respiro internazionale come la Caserma Redi, che diverrà sede del Centro di ricerca del progetto europeo E-RIHS in Italia.

Queste operazioni richiedono tutte un complesso lavoro di costante collaborazione tra le Istituzioni che traduce una rinnovata visione di Firenze dove, grazie alla recente approvazione del Regolamento urbanistico del Comune, nel giro di pochi anni, sorgeranno centri residenziali, centri di alta formazione e luoghi dedicati allo sport, nuove strutture turistiche d'eccellenza e spazi dedicati alla cultura.



AGENZIA DEL DEMANIO

Ospedale Militare San Gallo	...sarà: area polifunzionale destinata ad uffici e strutture ricettive
Caserma Cavalli	...sarà: Quartiere Digitale
Ex Caserma Vittorio Veneto	...sarà: struttura ricettiva di alto livello
Caserma Vannini	...sarà: immobile a destinazione residenziale
Ex Polveriera "Il Barco"	...sarà: area urbana oggetto di riqualificazione
Ex Circolo ufficiali S.Apollonia	...sarà: sede Scuola Normale Superiore
Caserma Gonzaga	...sarà: un nuovo quartiere cittadino
Caserma Redi	...sarà: sede del Centro di ricerca del progetto europeo E-RIHS in Italia
Ex Panificio Militare	...sarà: sede di attività commerciali
Complesso Monte Oliveto	...sarà: immobile a destinazione residenziale
Caserma De Lauger	...sarà: Federal Building per la Polizia di Stato
Caserma Perotti	...sarà: Federal Building per le Amministrazioni dello Stato
Forte Belvedere	...sarà: Centro Multidisciplinare della Contemporaneità
Palazzo Strozzi	...continuerà ad essere sede di eventi culturali di eccellenza
Permuta Campo di Marte	...continuerà ad essere area con impianti sportivi di livello internazionale
Palazzo Buontalenti	...sarà: sede della School of European and Transnational Governance

Elenco dei complessi implicati nei progetti di riqualificazione (dal comunicato stampa congiunto Comune-Agenzia del Demanio in stessa data).

1.3. Gruppo Urbanistica per Unaltracittà, *Firenze punta ancora sul turismo. Nel ‘nuovo’ piano urbanistico uno scenario inquietante*, dal sito per Unaltracittà, 31 marzo 2020

Chiude, nella Firenze disertata dai globe trotter, la città “fabbrica del turismo”. La crisi sanitaria mondiale svela così la miopia di amministratori che hanno incoraggiato la monocoltura economica all’insegna del turismo, scelta confermata dal Piano regolatore appena avviato. Un bilancio delle politiche urbanistiche del primo quinquennio della Giunta Nardella mette in evidenza non solo la scarsa lungimiranza dimostrata, ma anche quanto il perseverare nella stessa direzione possa dimostrarsi diabolico. Il futuro Piano Operativo sostituirà un Regolamento Urbanistico (2015), le cui scelte, che rischiano di facilitare la speculazione sugli edifici storico-monumentali, abbiamo già criticato sul nostro giornale. Nelle scorse settimane, il Comune ha tuttavia dichiarato che il nuovo strumento urbanistico si porrà in sostanziale continuità col precedente, che, a giudizio di Palazzo Vecchio, avrebbe dato buoni frutti. A fronte di tali dichiarazioni, abbiamo analizzato gli effetti delle politiche urbanistiche del primo mandato Nardella. I risultati mostrano una città immolata all’industria turistica, dove la rendita immobiliare è massimizzata, forte del brand Firenze.

Per brevità prenderemo qui in considerazione la sola città storica (Area Unesco).

L’analisi delle “Aree di trasformazione” del centro storico (Utoe 12) mostra che le variazioni hanno privilegiato le funzioni collegate allo sfruttamento turistico della città. Si noti che la metà (48,2%) della superficie in trasformazione nel settore preso in esame si riferisce a proprietà pubbliche alienate (94.232 mq), tra cui caserme, ospedali militari e altro. Edifici che – già pubblici – sono stati venduti grazie alla promozione *Invest in Florence* sostenuta dallo stesso sindaco presso le fiere dell’immobiliare.

Un terzo delle superfici in trasformazione (30,48%) è nel segno dell’uso residenziale di lusso, come mostra il dato disaggregato: la quasi totalità (86,8%) ha infatti caratteristiche esclusive – *suite e luxury apartments* – riscontrabili sia nei progetti depositati in Comune, sia nelle dichiarazioni di progettisti e investitori.

La destinazione ad uso turistico-ricettivo è pari a circa un quarto del totale delle trasformazioni (23,99%): 46.875,20 mq, più di nove campi da calcio. Una cura da cavallo per una delle città storiche, al mondo, più sature di alberghi.

Oltre un terzo (36,48%) interessa le attività direzionali, tra le quali rientrano gli ingombranti studenti (Student Hotel inclusi) che Nardella ha eletto a elementi centrali della “riqualificazione” urbana. Dal 2015, nell’area Unesco, i cambiamenti di destinazione d’uso realizzati in via ordinaria, sono stati orientati prioritariamente verso il settore turistico-alberghiero (+774%) e residenziale (+430%; attenzione però: nella residenza, il regolamento comunale comprende anche b&b, case vacanze e simili). A picco invece le superfici destinate all’artigianato: -99,97%.

Poca o nulla l’edilizia residenziale per le fasce deboli: il vincolo gravante sulla superficie “rigenerata”, pari al 20% da destinarsi a *social housing*, è vanificato dalla sua monetizzazione (cfr. § 4.6.4, p. 69). Elevata invece l’incidenza dei frazionamenti per ricavare piccoli appartamenti, ideali per l’affitto breve: su 100 progetti presentati, le unità abitative sono più che raddoppiate: +252,60%.

Se il “nuovo” sarà in continuità con il “vecchio”, il redigendo Piano Operativo disegna uno scenario inquietante dove il ruolo di protagonista è già in mano alla proprietà immobiliare.

Tramite l’ “Avviso pubblico”, i proprietari di volumi dismessi sono infatti chiamati a segnalare «la necessità di modifica della destinazione d’uso»: ciò nell’ottica di «partecipare l’avvio [sic] di un nuovo strumento di pianificazione» (cfr. p. 8 e 104). Ovvero, di partecipare – loro sì – alla stesura delle regole di trasformazione.

1.4. Antonio Fiorentino, *Introduzione* da Antonio Fiorentino, *A chi fa gola Firenze. Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, Edizioni perUnaltracittà, Firenze, dicembre 2020

Con la nostra inchiesta “A chi fa gola Firenze”, uscita tra febbraio e novembre del 2019 e i cui articoli sono tutti disponibili all’indirizzo www.perunaltracitta, abbiamo cercato di indagare quel mondo di società multinazionali, holding finanziarie e immobiliari, fondi pensioni, banche e assicurazioni, società di intermediazione, nelle cui mani l’assenza di una qualsivoglia forma di politica pubblica delle trasformazioni urbane a difesa degli interessi collettivi, ha consegnato le chiavi della comunità urbana. A un anno di distanza, la crisi pandemica del Covid 19 conferma tutti i nostri timori e le nostre denunce relative alla ostinata, e ottusa, scelta di affidare le sorti della città al monopolio turistico. Ed eccoci ora veder piangere lacrime di cocodrillo sulla crisi di una città, o per meglio dire di una “città fabbrica del turismo” cui è venuta a mancare proprio la materia prima di cui si alimentava: gli oltre 20 milioni di turisti che prima della crisi, ogni anno, visitavano la città.

Nella città ai tempi del Covid mancano però anche i residenti, espulsi proprio per far posto agli ingombranti ed esclusivi ‘plotoni’ dell’industria turistica. La città ha lasciato il posto a un deserto urbano che difficilmente potrà rianimarsi se non si mettono in discussione i fondamenti dell’attuale distorto modello economico e non si neutralizzano politicamente i responsabili di questo disastro che ancora imperversano con la loro miope visione politica.

Politiche dannose e portate avanti con arroganza. Nell’autunno del 2020 il sindaco Dario Nardella ha infatti chiesto i danni allo storico dell’arte Tomaso Montanari per le dichiarazioni rilasciate nella trasmissione Report di Rai Tre nel giugno precedente. In particolare la frase che ha scatenato l’ira del sindaco e dell’intera giunta comunale è stata questa: «Firenze è una città in svendita. È una città all’incanto, è una città che se la piglia chi offre di più, e gli amministratori di Firenze sono al servizio di questi capitali stranieri». Alla luce delle evidenze della nostra inchiesta, riteniamo che queste dichiarazioni descrivano concretamente ed efficacemente gli effetti delle politiche di chi ha guidato la città negli ultimi lustri. Il corretto dibattito culturale e politico non può essere aggirato intimidendo coloro che non sono allineati al pensiero unico dell’amministrazione.

Le logiche degli investimenti di cui diamo conto sono quelle dello sfruttamento neocoloniale: accaparramento e banalizzazione delle ricchezze storiche collettive, dell’anima sociale dei luoghi, dell’ambiente di vita degli abitanti, in cambio di una illusoria partecipazione al banchetto dello sviluppo e della modernità, che sta mostrando tutti i suoi limiti e in cui ormai non crede più nessuno.

Gli esempi non mancano, dall’ex Ospedale militare di San Gallo, alla Manifattura Tabacchi, alla ex Scuola di Sanità militare di Costa San Giorgio all’ex Teatro Comunale, al palazzo Portinari Salvati, all’ex Monte dei Pegni di via Palazzuolo, all’ex sede della Cassa di Risparmio di via Bufalini, e così via dicendo, sottratti al contesto urbano e trasformati in nodi di una ragnatela planetaria della speculazione finanziaria e immobiliare.

A Firenze non ci facciamo mancare niente, dai magnati cinesi del cemento della LDC (Luxury, Dreams & Culture), agli americani della Colony Capital di Tom Barrak (finanziatore della campagna elettorale di Trump), della Hines e della Lionstone Development degli argentini Lowenstein, al Fondo sovrano del Qatar, al colosso sudafricano LEEU Collection.

Come se non bastasse troviamo gli inglesi della Aermont Capital che a loro volta controllano gli olandesi di The Student Hotel, non mancano i tedeschi della Art Invest R.E. a loro volta controllati dalla holding tedesca Zech Group, mentre la troika nostrana del mattone – Cassa Depositi e Prestiti, Invimit e Agenzia del Demanio, società che operano con soldi pubblici – è in prima fila nella spoliatura dei beni patrimoniali comuni.

A fronte dell’eclissi degli abitanti e del soddisfacimento dei bisogni delle fasce più deboli della popolazione (accoglienza migranti, casa, sanità, istruzione), a Firenze invece si fanno largo portatori di interessi che, appropriandosi dei processi di trasformazione urbana, diventano di fatto i nuovi padroni della città.

1.5. Antonio Fiorentino, *Cassa Depositi e Prestiti*, da Op. cit, febbraio 2019

Inauguriamo questa nostra breve *Guida alle grandi holding* con una scheda dedicata alla Cassa Depositi e Prestiti che troviamo coinvolta in numerose e importanti transazioni immobiliari in città.

Cassa Depositi e Prestiti Spa (CDP) è una delle più importanti strutture finanziarie italiane, controllata all'83,86 per cento dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per la restante parte da 61 Fondazioni Bancarie. Sulla base del bilancio consolidato del 2017, in cui sono presenti attività pari a 419,5 miliardi di euro, CDP rappresenta il terzo operatore finanziario in Italia dopo Unicredit e Intesa Sanpaolo.

La funzione tradizionale della Cassa era quella di gestire il risparmio postale, raccolto tramite gli sportelli postali con la garanzia dello Stato, per impiegarlo in forma di prestiti alle amministrazioni pubbliche per finanziare investimenti di carattere sociale.

A partire dal 2003 le sue funzioni sono state alterate a favore del carattere finanziario speculativo della Cassa. Questa oggi è diventata un'istituzione finanziaria vera e propria. Nel 2017 la raccolta postale è stata di 321 miliardi, quantità paragonabile al Pil dell'Irlanda, di Israele, della Danimarca. Il patrimonio immobiliare è di poco superiore al miliardo di euro.

La Cassa Depositi e Prestiti potrebbe avere una funzione socialmente rilevante, potrebbe mettere a disposizione le proprie ingenti risorse per calmierare il mercato immobiliare, per promuovere l'edilizia pubblica residenziale, per sostenere la messa in sicurezza del territorio, in realtà è diventata un potente carrozzone politico clientelare a disposizione delle amministrazioni pubbliche e delle loro miopi e devastanti politiche di dismissione e 'valorizzazione' del nostro patrimonio collettivo. Il capitale di CDP Investimenti Sgr è detenuto, a partire dalla sua istituzione, per il 70% da CDP Spa e per il 15% ciascuna dalle fondazioni bancarie (ACRI e ABI).

CDP Investimenti Sgr gestisce numerosi fondi, tra cui: il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), il Fondo FIA2, il Fondo Investimenti per la Valorizzazione (FIV), attivo nella dismissione e nella svendita del patrimonio immobiliare degli enti pubblici, il Fondo Investimenti per il Turismo (FIT) e il Fondo Turismo 1. CDP è anche il principale azionista di Eni Spa, Terna Spa e Snam Spa, Ansaldo Energia Spa, Italgas Spa, Poste Italiane Spa. Possiede il 100% di importanti società quali Sace Spa, il 76% di Simest Spa, il 100% di Fintecna Spa. Cassa Depositi e Prestiti è utilizzata dall'ente locale come consulente per la definizione del valore degli immobili pubblici e come intermediario per la loro alienazione, operando nel senso della penetrazione dei grandi interessi finanziari nella società.

Come afferma Marco Bersani, «In pratica, si utilizza la drammatica situazione di difficoltà finanziaria nella quale sono stati scientemente condotti gli enti locali dopo anni di politiche liberiste, per permettere loro di 'fare cassa' una tantum, deprivando i cittadini di beni pubblici che potrebbero a ben altri scopi essere riutilizzati. Con il paradosso di un'espropriazione di beni collettivi fatta utilizzando i risparmi postali dei cittadini stessi. Se tutto ciò non bastasse, ci sono sempre i servizi pubblici locali da mettere in vendita, e anche in questo settore Cassa Depositi e Prestiti si sta velocemente attrezzando con Volano Utilities, proponendosi come partner ideale per accompagnare gli enti locali nella privatizzazione dei servizi a rete, nella fusione tra società partecipate, nella messa sul mercato dei beni comuni».

A Firenze la Cassa ha un ruolo strategico determinante nella sottrazione del patrimonio pubblico alla città e ai suoi abitanti. È presente nelle più significative transazioni immobiliari: acquisisce il patrimonio che l'ente locale, sottraendosi alla definizione di una politica per la città e per i suoi abitanti, cede solo per cercare di far tornare i conti di sgangherati bilanci comunali. Da sottolineare che le vendite avvengono anche dopo estenuanti aste pubbliche andate deserte per il solo scopo di abbassare il valore dei complessi immobiliari, favorendo acquisizioni estremamente convenienti agli speculatori.

Infatti, ha curato la svendita di porzioni considerevoli del centro storico fiorentino. È il caso dell'ex Caserma Vittorio Veneto di Costa San Giorgio, ceduta alla Lionstone Development, una multinazionale americana della famiglia Lowenstein, della ex Manifattura Tabacchi, venduta alla holding inglese

Aermont Capital, dell'ex Teatro Comunale, per il quale sta trattando con il gruppo Americano Hines per la trasformazione in residenze, albergo e studentato ecc.

Nel suo portfolio sono tuttora presenti l'ex Ospedale Militare di via San Gallo, il palazzo Vivarelli Colonna di via Ghibellina, a poche centinaia di metri da Ponte Vecchio, il palazzo Gerini in via Buonarroti, e tanti altri in attesa di essere "valorizzati" sulla base di quella scellerata, come afferma Tomaso Montanari, «politica di 'dismissioni' che vede Firenze trasformarsi in Florence Real Estate, e il sindaco Dario Nardella nel primo agente immobiliare della città. Una perversa involuzione salutata come il più virtuoso dei percorsi».

A proposito dell'ex Ospedale Militare è singolare constatare che l'amministrazione, come è ormai prassi consolidata, rinuncia alle proprie prerogative di pianificazione dell'area che viene delegata al privato, cioè a Cassa Depositi e Prestiti. Questa non se lo lascia ripetere due volte. Bandisce un concorso per la definizione della normativa urbanistica, che viene vinto dal gruppo dell'architetto Fabrizio Rossi Prodi, Silvia Viviani collaboratrice, figure familiari alle vicende urbanistiche della città.

La proposta progettuale è di totale chiusura nei confronti dei bisogni degli abitanti: viene proposto il solito mix funzionale a base di albergo di lusso (9.500 mq), nuove residenze esclusive (3.700 mq), centri commerciali (1.900 mq), parcheggi privati, piscina, centro benessere spa ecc. Agli abitanti tutt'al più è consentito il passaggio attraverso i cortili e i corridoi trasversali per ammirare la falsa bellezza e l'arido sfarzo di un altro pezzo di città necrotizzata dall'industria turistica. Come se non bastasse, i vincitori del concorso ci tengono a sottolineare la flessibilità del mix funzionale proposto, «in grado di assorbire anche successive modifiche rispetto alla configurazione presentata», presumiamo sulla base delle richieste, non certo dei cittadini, ma dell'eventuale investitore multinazionale che si sentirà in diritto di chiedere ulteriori modifiche finalizzate a massimizzare la redditività dell'investimento.

In tutta questa girandola di opportunità immobiliari l'Amministrazione comunale si fa notare per la sua assenza. Si badi bene che, sulla base della recente variante al Regolamento Urbanistico, strenuamente voluta dal Comune, in questo straordinario complesso monumentale, come in tutti gli altri della città, sarà possibile ignorare il Restauro conservativo e intervenire con la Ristrutturazione edilizia, prassi che potrà mettere fortemente a rischio la coerenza e la ricchezza storica del complesso architettonico dell'ex Ospedale Militare di Firenze.



Da A. Fiorentino, A chi fa gola Firenze, edizioni perUnaltracittà, 2020

1.6. Roberto Budini Gattai, *La Grande Riparazione: le OGR siano restituite all'uso pubblico*, da: *La Repubblica*, 17 Novembre 2020

Il 20 ottobre scorso sono state illustrate con la solennità degna del luogo, la sala d'Armi, le magnifiche condizioni della vendita all'asta degli ultimi otto ettari affacciati sul Fosso Macinante di quelle che furono le gloriose Officine Grandi Riparazioni.

Il terreno in vendita con la dote di 54.000 mq edificabili (162.000 mc sottaciuti) e altri, trasferibili ove occorra, da Campo di Marte, sarà dotato delle opere di corredo finanziate dai 14 milioni di oneri dovuti (non "messi a disposizione") dal costruttore. La via di scorrimento (sottaciuta, a quattro corsie) lungo il Fosso Macinante che si mangerà 12 ettari del greto erboso, e che separerà definitivamente le Cascine dai quartieri di San Jacopino e Baracca. E, grande exploit, il deposito degli Uffizi, chiamato a traslocare nel capannone vincolato, per dare senso e sostegno alla "valorizzazione" immobiliare (la rendita) del grande investitore presente in platea. Da dove si è tirato fuori questo fabbisogno di alloggi (una "cittadella" secondo l'assessore Del Re) per persone ricche e così importanti da meritarsi il teatro dell'Opera, la Leopolda e un pezzo dei Grandi Uffizi sottocasa?

Le relazioni dei tre oratori non lo dicono. Un solo indizio, poco urbanistico, affiora dalle parole del Sindaco: «nonostante il covid, siamo ormai cercati dai più grandi fondi d'investimento del mondo, Europa, USA, Cina; le statistiche dicono che con Milano siamo i più attraenti per investimenti pubblici e privati» ... Almeno sappiamo chi decide.

Preoccupati di questa torsione mercantile, alcuni comitati e associazioni di Area e il laboratorio politico per Un'altra città, ritengono che questa vendita sia l'uso più sconsiderato di una risorsa primaria di tutta la città ed esprimono un approccio disegno opposto.

Riassumiamo. Il fabbisogno della città è quello di spazi aperti e pubblici per manifestazioni estranee alle piazze storiche e al parco delle Cascine.

Non si tratta di scaricare funzioni 'minori' ma di dare loro qualità e valenze nuove in un'area rigenerata e alberata con spazi per stagioni culturali all'aperto, in continuità e a complemento della 'vocazione' espressa dal Teatro dell'Opera e dalla Leopolda. E, sulla stessa linea, si può pensare a un collegamento con la Ricerca universitaria di Agraria e adattare uno dei capannoni storici a Giardino d'Inverno per lo studio e la diffusione scientifica dei nessi tra parco, botanica, ambiente.

Altro tema è l'interpretazione architettonica, il riuso dei fabbricati di bordo, quello che si affaccia sul Macinante/Cascine e quello, magari porticato, che interfaccia l'area di recupero e via Michelucci. Si considera quest'area, di nuovo pubblica e nuovo 'parco' un risarcimento di quanto è stato ed è tuttora sottratto alla qualità urbana. Infine, si sottolinea il ruolo di ponte verso quella periferia che è in attesa di diventare habitat, città. Molti tra comitati e singoli cittadini pensano che si debba interrompere l'estrazione di plusvalore privato dalla città storica e che si debba invece produrre plusvalore pubblico per la città futura.

L'area ex OGR può e deve dare l'esempio. È per questo che sollecitiamo il sindaco, l'assessore all'urbanistica e l'amministratore delegato di FS sistemi urbani a compiere un atto scandaloso oggi, ma che li potrebbe consegnare alla storia, come gli illustri predecessori (vedi il dono di Maria Ludovica dei Medici, Elettrice Palatina, della quadreria di famiglia che segna la nascita degli Uffizi, e quello di Pietro Leopoldo di Lorena della fattoria granducale, poi Parco delle Cascine cui appartenevano anche i terreni concessi alla ferrovia Leopolda, in seguito Officine Grandi Riparazioni).

Il dono alla città di Firenze dell'ultimo brano dell'Area ex OGR, primo segno di vera rinascita e insieme invito alle forze economiche del mondo, a legare il proprio nome a una operazione culturale e urbanistica, concorso compreso, di rara portata internazionale. Occorre che il sindaco si attivi subito per esercitare il diritto di prelazione per prendere il tempo necessario e, in ogni caso per cancellare per sempre la vendita. Questo il passo coraggioso e necessario per la nuova *civica Florentiae*.

Questa la Grande Riparazione, ultimo compito delle Officine.

1.7. Quattro comitati ex Fiat Belfiore-Marcello, Tutela ex Manifattura Tabacchi, Leopolda Viva, Giardino San Jacopino, *Quattro Luoghi - Facciamoci Spazio*

Comitato "ex Fiat Belfiore-Marcello"

Comitato "ex Manifattura Tabacchi"

Associazione "Leopolda Viva"

Associazione "Giardino San Jacopino"

4 LUOGHI – FACCIAMOCI SPAZIO

Contributo alla formazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Firenze con particolare riferimento al rione San Jacopino-Puccini-Leopolda e all'area ex OGR

Inquadramento geografico

Il rione San Jacopino-Puccini-Leopolda è un settore urbano, esteso 1,4 km², amministrativamente appartenente al quartiere I di Firenze, fisicamente delimitato dal torrente Mugnone, dal canale macinante e dai viali di circoscrizione; giace nella piana alluvionale Firenze-Prato-Pistoia della quale condivide il drenaggio delle acque localmente difficoltoso e il clima generale. Il clima locale si distingue per la ventilazione estiva, con alternanza di brezza di valle da Ovest nelle ore diurne, energica nel tardo pomeriggio, e debole brezza di monte da Nord e da Est, convogliata per gravità dai torrenti Mugnone e Terzolle, quel Rio Freddo che dà il nome al rione sito immediatamente più a Nord. Il vicino parco delle Cascine ha una temperatura estiva più bassa rispetto al rione, che presenta una bolla di calore in corrispondenza del tessuto edilizio più denso e di maggior altezza (dati IBIMET); anche questo gradiente è suscettibile di innescare un ricambio d'aria. Il torrente Mugnone ha corso artificiale pensile, pertanto, unitamente al terrapieno ferroviario, nelle giornate invernali poco ventilate contribuisce al ristagno dell'aria, che si presenta in quei giorni molto inquinata da polveri sottili, dal biossido d'azoto emesso dal traffico veicolare e dagli scarichi degli impianti di riscaldamento a gasolio ancora presenti in numero rilevante in città e nel rione.

I sedimenti sono di pezzatura eterogenea e questo produce amplificazione sismica, pur in un territorio a bassa sismicità; la falda freatica si trova a pochi metri di profondità e si presta all'emungimento, nonostante la permeabilità variabile dei sedimenti.

La superficie è interamente urbanizzata e infrastrutturata, solo in modeste superfici poco disturbate all'interno di aree dismesse o di sede ferroviaria inutilizzata si sviluppa una vegetazione legnosa spontanea composta prevalentemente di salici e pioppi, con presenza di olmo e quercia lungo il canale macinante; le aree più disturbate da periodiche manutenzioni sono colonizzate principalmente da specie alloctone invasive, come robinia e ailanto.

Demografia

La popolazione rionale ammonta a circa 20000 abitanti, la densità è dunque prossima a 15000 abitanti/km². La piramide d'età è rivelatrice della denatalità, con giovani fino a 20 anni poco più della metà dei 31-50enni e meno degli ultrasessantenni; il fenomeno è un po' meno accentuato rispetto al Q1 intero, per la presenza di giovani coppie e di famiglie numerose di immigrati.

Inquadramento storico

Il carattere di transito del rione in gran parte è dovuto alla viabilità storica di comunicazione con la piana, col decumano rurale maggiore, a orientamento solstiziale, che lo attraversa connettendo il *castrum* repubblicano con gli insediamenti etruschi posti a Ovest, dichiarando in tempi recenti il passaggio nell'area cittadina con la barriera di san Donato su via Maragliano e la barriera Ponte alle mosse in piazza Puccini, anticamente il punto di partenza per la corsa dei cavalli del Corso. L'edificato lungo via Ponte alle mosse e il piccolo borgo di San Jacopino, che vanta una torre d'avvistamento longobarda, rappresentano le realtà *extra moenia* dell'antica Firenze, ricomprese prima della demolizione delle mura nel Comune di Pellegrino.

La viabilità rappresenta l'asse matrice dello sviluppo edilizio nella fase di crescita della città oltre la cerchia dei viali, un edificato che si attesta lungo queste strade con un assetto a scacchiera che riprende l'ortogonalità degli assi storici ma con interventi puntuali fra residenza ed edifici industriali, dovuti più al caso che ad una pianificazione unitaria. Solo dal secondo dopoguerra la crescita edilizia satura le aree fino

ad allora agricole (l'ultima azienda agricola ha cessato l'attività pochi anni fa e il terreno, sul quale insisteva un florido vivaio di piante e fiori, è destinato a diventare un piazzale per posti auto, oltre ai 600 ubicati sotto lo Student Hotel) a nord verso il Mugnone e verso la ferrovia, con un'edilizia intensiva che in molti casi sostituisce un tessuto edilizio originario fatto da case monofamiliari a schiera e case coloniche. Uno sviluppo degli anni '50 caratterizzato da alti indici di fabbricazione e condomini multipiano tipici dello sviluppo edilizio in quegli anni ad ovest di Firenze che intasano le aree libere all'interno del quartiere e trasformano giardini in edifici o parcheggi (ad es. il caso dell'Esselunga di via Galliano).

Ne deriva una densità edilizia elevata in un'area con una densità abitativa elevatissima che rende l'intera area adibita principalmente a residenza con la presenza in termini di servizi commerciali limitata ad alcune strutture di vendita di medie dimensioni e un commercio di vicinato che si è ridotto a singoli episodi attorno a piazza San Jacopino, Ponte alle mosse e via Doni lasciando interi isolati privi di opportunità di acquisto di generi di prima necessità. Chiusure di attività a cui ha contribuito, negli ultimi anni, anche lo sviluppo commerciale nel nuovo quartiere San Donato limitrofo al contesto.

Il servizio sanitario regionale è ridotto al punto prelievi di Piazza Dallapiccola.

I servizi scolastici del rione sono limitati all'Istituto Comprensivo Verdi, costituito da un unico plesso (?) per la scuola dell'infanzia e dalla scuola primaria Rossini nonché dalla Scuola media Verdi, mentre si nota l'assenza di istituti superiori, scuole private e/o parificate a parte. La capacità d'accoglienza di queste scuole, già limitatissima per la scuola dell'infanzia, è progressivamente diminuita anche per la primaria e la media, essendo le uniche scuole del rione, nel cui bacino d'utenza sono confluiti anche gli abitanti dell'insediamento abitativo della Leopolda, e a causa della sopravvenuta inadeguatezza degli edifici; la Scuola per l'infanzia Comunale, confinante con il Giardino di San Jacopino e con la Scuola Media Verdi, è vista dalla popolazione del quartiere per lo più come inaccessibile data la ridottissima disponibilità di posti.

È presente un istituto universitario; risulta invece più ampia la dotazione di uffici pubblici d'interesse metropolitano (INPS, INAIL, ARPAT, Città Metropolitana), mentre i servizi comunali sono limitati a una piccola sede in via delle Carra, che include una biblioteca ed una ludoteca.

La saturazione edilizia che ha sfruttato ogni lotto, ha determinato la mancanza quasi totale di spazi pubblici che si limitano alla sede stradale e alle piazze storiche: piazza San Jacopino, riorganizzata da un recente intervento di riqualificazione che non ha risolto del tutto le criticità rimanendo un nodo della viabilità, piazza Puccini che pur a seguito di progetti tesi ad eliminare la divisione in due parti rimane sempre un grande canale di traffico da e per il centro di Firenze, alle quali si è aggiunta piazza Dallapiccola che a causa di un progetto non idoneo rimane uno spazio incompiuto non utilizzato, soprattutto in estate, in mancanza di un'ideale copertura naturale o artificiale che sia.

In tale contesto è subito evidente la mancanza di aree verdi, limitate al giardino di via Maragliano, conquista di un'area ex industriale restituita alla comunità a seguito di rivendicazioni popolari negli anni settanta, con la realizzazione dell'adiacente scuola media, al triangolo di piazza Puccini (l'antico sedime dell'officina del tram) che per localizzazione residuale sotto il livello stradale, e per la presenza del traliccio Enel resta di scarso utilizzo e ad esigui spazi che hanno più il carattere di arredo stradale che di aree verdi.

Inquadramento urbanistico

Il quartiere è cresciuto in totale assenza di aree verdi concepite come piccoli parchi; le alberature stradali sono limitate ai viali Belfiore, f.lli Rosselli e Redi e a via Benedetto Marcello. È grave che un intervento moderno quale il quartiere Leopolda nasca con l'assenza di giardini e luoghi pubblici, limitandosi a una sequenza di cortine edilizie, intercalate da piccole aiuole alberate inadatte alla sosta e alla socializzazione, che non chiudono l'edificato esistente e non stabiliscono relazioni spaziali con il tessuto. L'esigua presenza di verde e di alberature non contribuisce a migliorare il consistente inquinamento in gran parte causato dai flussi di traffico che attraversano in tutte le ore gli assi di attraversamento Redi, Maragliano, Toselli, Ponte alle mosse, Paisiello, Michelucci e che attraverso la perpendicolare via Doni si incanalano in direzione piazza Leopoldo-Careggi. Un traffico che investe tutto il quartiere dominato dalle auto con stalli di sosta su entrambi i lati delle carreggiate per la mancanza di aree di parcheggio e la totale carenza di modalità di mobilità sostenibile organizzata all'interno del quartiere. Mancano aree pedonali e percorsi ciclabili sia di attraversamento che di congiunzione con le aree circostanti, Cascine, Novoli, Centro Storico. La pista ciclabile lungo i viali Belfiore e Redi totalmente periferica è a servizio di una utenza esterna dalla circoscrizione al polo di Novoli.

L'andamento rettilineo della viabilità oggetto di intensi flussi di traffico rappresenta spesso cesure all'interno del tessuto dividendolo in comparti a se stanti.

Gli interventi degli ultimi anni di riutilizzo di aree ex industriali rivolto esclusivamente alla residenza (ad es. nell'edificio ex Signorini in via Squarcialupi o in via Mercadante) ai quali si è aggiunta la trasformazione in unità abitative di alcuni fondi originariamente adibiti ad attività commerciali hanno aggravato la situazione insediativa. Anche la ristrutturazione dell'ex deposito Lazzi, se da un lato ha liberato la zona dalla movimentazione bus dall'altro non si configura come intervento di riqualificazione del settore, anzi rappresenta un'area di servizio a funzioni poste all'esterno con il richiamo di quote di traffico per il carico-scarico in alcuni momenti della giornata.

La presenza dell'area sportiva ex DLF che offre numerosi impianti per praticare vari sport rappresenta una opportunità, con il cambio di gestione serve solo in parte il quartiere e soprattutto ha perso il carattere di spazio per il tempo libero con aree per il gioco bimbi che ha rappresentato una tradizione storica del quartiere.

Il problema degli spazi pubblici mostra tutta la sua evidenza se analizziamo in via teorica la quantità degli standard urbanistici necessari a soddisfare la quantità minima di servizi a norma di legge stabiliti in

18 m²/ab.

ABITANTI QUARTIERE 1 67170
ABITANTI AREA UNESCO 45246
ABITANTI SAN IACOPINO 20672

20672 abitanti x 18 m² = 372096 m² a servizi, in particolare:

- per attrezzature per l'istruzione

20672 x 4,5 m² = 93024 m² esistenti 38.000 m² circa mancano - 55000 m²

- per il verde 9 m²/ab.

20672 x 9 m² = 186048 m² superficie teorica

superficie attuale urbanisticamente destinata a verde circa 50000 m², peraltro ampiamente pavimentata, comprensiva di verde pensile, aiuole spartitraffico e ornamentali; abbiamo una carenza di verde pari a 136000 m², una scarsa dotazione già in evidenza nelle analisi del primo piano strutturale;

La misura reale del verde pubblico rionale in piena terra e accessibile a tutti è ricavabile dal sito del Comune <http://verdeonweb.comune.fi.it/> :

Giardino Puccini m² 2000

Largo Porta leopolda m² 1000

Giardino Maragliano m² 5500

Giardino Felice Fontana m² 930

Giardino via Galliano m² 654

Giardino Boito m² 5800

che sommano 17904 m², meno di due ettari in totale, considerando che il giardino Redi non esiste più, essendo stato quasi totalmente occupato dalla tramvia, ai quali potrebbero aggiungersi i 7800 m² di piazza Gui, tuttavia non sempre accessibile dal lato Leopolda attraverso un cancello la cui apertura è unilateralmente decisa del Teatro dell'Opera. Quindi abbiamo una carenza di verde reale di 168000 m².

Sviluppi urbanistici recenti

Negli ultimi anni l'intero rione risente di processi di cambiamento innescati dal trovarsi tra il centro storico e l'area di Novoli zona dove il decentramento urbanistico di inizio millennio localizza funzioni di livello urbano e sovraurbano (comparto giustizia, università, CRF Intesa e funzioni terziarie) e rappresenta la nuova centralità fiorentina.

Le previsioni urbanistiche prefigurano per questa zona interventi di grande portata sia per funzioni che per quantità. Interventi che possono innovare il funzionamento e la vita del quartiere ma che possono rappresentare l'avvio di una profonda trasformazione per un settore urbano che per la sua localizzazione baricentrica fra il passato e il futuro, si avvia ad essere l'area centrale della città.

Trasformazioni che devono essere guidate e affrontate tenendo conto delle esigenze sia della città ma soprattutto del quartiere in modo che il progetto abbia delle reali ricadute in termini di riqualificazione ambientale e di una maggiore vivibilità per coloro che ci abitano.

Il progetto di recupero del complesso della ex Manifattura Tabacchi, seppur con la previsione di funzioni di livello urbano e sovraurbano anche di qualità tale da configurarlo come un nuova polarità a carattere metropolitano se non internazionale (vedi il Polimoda, il Design, lo student hotel), si pone in qualche modo con estraneità nei confronti del quartiere. Il progetto destina la residenza negli edifici di margine a contatto con il quartiere ma localizza spazi e servizi che dovrebbero costituire i veri elementi di ricucitura con l'esistente, all'interno del complesso quasi a formare una piccola cittadella a se stante. Ma soprattutto va rilevato che il recupero di un'area a grande copertura edilizia non presenti un ripristino di naturalizzazione di parte del complesso in una concezione di riqualificazione ambientale con veri spazi verdi a disposizione della cittadinanza, viceversa il progetto presentato mineralizza anche le poche aree verdi su via Tartini che vengono occupate con ulteriori edifici. L'impegno ad una elevata piantumazione si riduce a filari più di arredo che a spazi veramente verdi costituiti da piena terra e piante.

A questo riguardo va riconsiderata l'interpretazione dell'art.27 delle NTA del RU vigente con la quale si considera che piazze e aree pedonali per analogia funzionale possono concorrere come spazi verdi alla dotazione degli standard. Una analogia non corretta sul piano ambientale ed ecologico che le aree verdi svolgono all'interno dell'ambiente urbano.

Ma quello che manca in assoluto è che pure a fronte di 98000m² di superficie utile, (il più grosso intervento all'interno dell'intera città) non sia possibile avere la previsione di uno spazio adibito ad uso sociale per il quartiere o per le numerose associazioni anche di volontariato presenti nel quartiere, vanificando ancora una volta la richiesta di spazi sociali che è emersa numerose volte anche in occasione dei cento luoghi promossi in occasione del piano strutturale e nei successivi incontri anche promossi dall'attuale promotore del recupero ed espressi in un report a cura di Sociolab.

Nell'area del demolito stabilimento FIAT tra viale Belfiore e via Benedetto Marcello è in costruzione un complesso edilizio composto da tre voluminosi edifici, il principale dei quali a destinazione ricettiva (The Student Hotel). Il piano di recupero approvato satura uno dei pochi vuoti urbani rimasti, molto apprezzato dai frontisti specialmente quando, a seguito del fallimento della precedente proprietà, la parte non profondamente scavata era stata colonizzata da un'albereta e lo stagno con canneto accoglieva specie ornitiche diverse. La nuova proprietà vanta invece nella recente pubblicità proprio il riempimento del vuoto urbano (*horror vacui*, patologia sociale del XXI secolo!). Per massimizzare i volumi edificabili, gli standard urbanistici non sono totalmente soddisfatti in loco, bensì parzialmente monetizzati; peraltro gli spazi pubblici offerti alla cittadinanza, a dispetto di quanto pubblicizzato dalla proprietà, si limiteranno a una piazzetta di 665 m² a livello stradale, arredata con verde pensile, e a una vasta terrazza sommitale a 20m d'altezza, dotata di pista per l'atletica, accessibile tramite una scalinata esterna, che inevitabilmente selezionerà il pubblico in base al target giovanile e prestante preferito dalla proprietà, escludendo bambini in carrozzina o passeggino, invalidi deambulanti e non. Altri servizi offerti alla collettività generale hanno natura commerciale (es. co-working, supermercato e negozi). I cittadini chiedevano invece che fosse destinata a verde alberato in piena terra la porzione del lotto non profondamente scavata, estesa circa 1300 m², istanza sociale compresa e sviluppata da uno solo degli studi d'architettura partecipanti al concorso di progettazione del 2002.

La proposta dei cittadini

La cittadinanza attiva, aggregata da due associazioni (Giardino San Jacopino e Leopolda viva) e due comitati civici (ex FIAT Belfiore-Marcello ed ex Manifattura Tabacchi), preso atto della realtà rionale e delle aspettative dei cittadini, rilevate con consultazione pubblica nel maggio 2017, intende repertare le poche aree rimaste inedificate, per destinarle a verde pubblico a carattere naturalistico, a libera fruizione per attività ricreativo-sportive, ai servizi e alla socializzazione di cui il rione è particolarmente carente.

Contrariamente a quanto sostenuto dal marketing immobiliare, gli abitanti non disdegnano i vuoti urbani, anzi riconoscono loro valore attuale e potenziale; attuale perché facilitano la circolazione dell'aria, l'illuminazione solare invernale e la vista di brani dell'orizzonte geografico, potenziale perché si prestano all'evoluzione di ecosistemi interstiziali (disprezzati dalla mentalità iper-umanistica passatista, ormai retaggio minoritario in Europa) e allo sviluppo di servizi collettivi e di spazi per la socializzazione non mercantile, ma anche per passare il tempo libero in ricercata solitudine, in modo statico su una panchina o dinamico passeggiando nel verde. Nel quartiere Leopolda sono rimasti inedificati due lotti, uno molto pavimentato su via Paisiello e uno a suolo organico colonizzato da vegetazione in parte autoctona, in parte infestante, preziosi anche perché raggiungibili in dieci minuti a piedi da gran parte del rione. Questi si trovano a breve distanza dall'area ex OGR, ampiamente estesa su suolo organico e su massicciata ferroviaria e suscettibile di costituire un corridoio ecologico lungo il canale macinante, connesso spazialmente e funzionalmente a diversi lotti inedificati presenti nei Quartieri 1 e 5. Detto corridoio potrebbe essere facilmente raggiunto a piedi o in bicicletta dagli abitanti del rione e funzionare da collegamento col parco delle Cascine. Un altro spazio residuale preso in considerazione è quello che risulterà dalle previste demolizioni nell'area di trasformazione ATt 08.08 Carra.

Quartiere Leopolda

L'obiettivo primario espresso dall'Associazione Leopolda Viva e dai residenti nel quartiere è quello di ottenere il mutamento di destinazione, da anni richiesto al Comune di Firenze in riferimento al terreno inedificato limitrofo a Piazza Bonsanti, che è nella disponibilità del Fallimento CEPA S.p.A. e che è attualmente destinato ad edilizia convenzionata.

La richiesta avanzata dai residenti è quella di addivenire - previo l'immediato mutamento di destinazione ad edilizia scolastica e il conseguente recupero del bene da parte del Comune, attraverso la proposizione delle necessarie iniziative di legge nei confronti del Fallimento CEPA - alla costruzione di una scuola, che occupi circa 1/3 del terreno, consentendo che nell'area residua venga realizzato un ampio giardino, di modo così da poter far fronte a tutte le esigenze di natura sociale palesate dai cittadini, stante l'assoluta carenza nella zona di edifici scolastici, di spazi sociali e di aree verdi.

Il suddetto intervento dovrà peraltro essere preceduto da una complessa bonifica dell'intera area, operazione resa ancor più necessaria dall'assoluta mancanza di manutenzione, considerato che il Curatore del Fallimento CEPA non ha mai assolto a tale incombenza nonostante la responsabilità su di esso gravante, e che il Comune - tenuto per legge a subentrare negli obblighi del soggetto inadempiente - ha effettuato negli ultimi anni, all'esito dei costanti solleciti formulati dai residenti, solo alcune opere parziali di ripulitura. Con il risultato che il terreno presenta tuttora un'erba secca e molto alta, e che i cittadini sono così esposti ogni estate, specialmente durante il periodo più caldo, al serio rischio di incendi occasionati dalla trascuratezza e dall'incuria cui è afflitta da molti anni l'intera area.

L'assenza di spazi verdi nella zona ha indotto altresì i cittadini ad avanzare la richiesta, che viene anch'essa in questa sede reiterata, di realizzazione di un altro giardino nel terreno limitrofo a Piazza Zoli/Via Lagorio, attualmente nella disponibilità del Consorzio Cooperative ACLI e che dovrà essere soggetto quanto prima ad un'operazione urgente di bonifica e di ripulitura, stante l'abbandono e il degrado sofferti da tale area. Questo terreno è interessato da una complessa procedura edilizia che dovrebbe nei prossimi anni sfociare nella costruzione di un numero rilevante di appartamenti, intervento che i residenti vogliono evitare anche mediante un'opera compensativa, rappresentata dalla realizzazione di detta area adibita a verde pubblico.

Ex Officine Grandi Riparazioni

L'area ferroviaria dismessa prossima al canale macinante si presta alla demineralizzazione, previa demolizione totale dei volumi privi di pregio architettonico, e alla sua destinazione a infrastruttura verde di connessione con le Cascine e col rione, connessione anche ciclopedonale resa possibile con due passerelle sul canale e con la destinazione a verde dell'area ex Lazzi su via Paisiello. La passeggiata e la pedalata possono svolgersi su apposite piste parallele al canale, funzionali all'occorrenza anche alla manutenzione, distanti da questo tre metri, come elaborato dalla NEMO srl nella VAS del piano di recupero datata febbraio 2014, fig. 27: nella striscia di tre metri possono trovare spazio alberi di prima e seconda grandezza e arbusti. "La scelta delle specie per le sponde va orientata verso alberi e arbusti in alternanza, così da ricreare una formazione naturale caratterizzata da un'elevata biodiversità ... vanno privilegiate le specie autoctone di provenienza locale ... tralasciando il fattore estetico", tenendo conto dei gradienti ambientali. In tal modo si ridurrebbero al minimo anche i costi di manutenzione, perché è noto (e intuitivo) che la scelta di specie adatte ai luoghi di messa a dimora comporta una minore spesa in termini di cure colturali successive all'impianto, dato che l'operazione di impianto asseconda fenomeni di evoluzione che accadrebbero in modo spontaneo in natura.

Per quanto guarda invece i capannoni sotto tutela la loro destinazione naturale è data dalla loro ubicazione, vicini al Teatro dell'Opera e al complesso dell'ex Manifattura Tabacchi: sarebbero il luogo ideale per la progettazione di un Centro di produzione teatrale/operistico/musicale, con **laboratori destinati sia alle produzioni che all'insegnamento.**

Ex Manifattura Tabacchi

Il complesso dell'ex Manifattura Tabacchi, come la maggior parte delle aree industriali, è un'area densamente costruita. Le scelte progettuali che prevedono la sua trasformazione e rifunzionalizzazione con rilevanti quote destinate alla residenza, avevano già messo in luce l'insufficienza della quota verde pro capite, prescritta dagli strumenti urbanistici. Proprio per sopperire a questa carenza, la Proprietà (tra il 2012 e il 2014) acquista dal demanio militare, l'area dell'ex Polveriera, che una volta demolita avrebbe dovuto essere destinata a verde, compensando la quota standard mancante. La quantità di volumi edificati cresce ulteriormente, grazie alle previsioni contenute nell'ultima variante, approvata nell'aprile del 2019, che riconoscendo come SUL anche gli 11103 m² di superficie interrata che corrono sotto il complesso, permette la realizzazione di una cortina di edifici, lungo la via Tartini, con la tombatura delle ultime superfici verdi esistenti all'interno del complesso. Sempre grazie a quest'ultima variante, nell'area dell'ex Polveriera viene stabilita la costruzione del nuovo asilo e, negli scorsi mesi di giugno / luglio "passa" il progetto di realizzare, accanto all'asilo, in un'area superstite di terreno "vergine", che l'attuale Proprietà avrebbe volentieri destinato alla realizzazione di un giardino con alberi di alto fusto, un giardino di dimensioni assai ridotte perché misto a parcheggio, con ulteriore perdita di verde.

In questa situazione di completa saturazione, **l'unico residuo di verde, di potenziale valore naturalistico è rappresentato dalla stretta striscia di terreno, fuori comparto, tra ferrovia e Fosso Macinante**, colorata in verde nella tavola AU270 Opere fuori Comparto. Le caratteristiche e le dimensioni di questa striscia sono perfette per farne la prosecuzione di quel "corridoio ecologico" che partendo da P.ta al Prato, passando accanto al Teatro dell'Opera e continuando lungo le Cascine, seguendo sempre il corso del Macinante, sfocerebbe sulla via Pistoiese. Che si tratti di un vero e proprio corridoio ecologico costituendo, tale da collegare l'area a maggior biodiversità, cioè il Parco della Piana, con nuove aree verdi urbane lo dimostra anche l'elaborato cartografico estratto dal PdR MT, a firma Giuntoli e Bellesi. **Risulta perciò fondamentale la sua salvaguardia, scongiurando il suo "sacrificio" ad infrastrutture stradali.**

il 21 gennaio 2019 il Consiglio Comunale **ha approvato all'unanimità** la mozione, presentata dal consigliere L.Bieber, con cui si invitava la Giunta Comunale - a valutare l'individuazione di un ulteriore e specifico **spazio pubblico per finalità e attività culturali e sociali per bambini/e e ragazzi/e; - prevedere uno spazio dove conservare e valorizzare l'identità storica del luogo;**

La mozione approvata:

- a. EVIDENZIAVA che questo piano di recupero rappresentava la più grande riqualificazione urbanistica degli ultimi 20 anni a Firenze interessando una vasta area con significati importanti sotto il profilo storico architettonico e produttivo
- b. CONSIDERAVA, che nella definizione dei contenuti del Piano di Recupero era emersa la necessità di contemperare l'interesse pubblico e gli obiettivi connessi alle ipotesi progettuali elaborati dalla proprietà.
- c. INVITAVA, di conseguenza LA GIUNTA COMUNALE - a valutare la possibilità di individuare un ulteriore e specifico spazio pubblico per finalità e attività culturali e sociali per bambini/e e ragazzi/e; - prevedere uno spazio dove conservare e valorizzare l'identità storica del luogo.

La previsione di **uno spazio ad uso civico**, sul modello "sala Marmi" al Parterre e non di una semplice ludoteca, considerato il fatto che si inserirebbe nella " ..più grande riqualificazione urbanistica degli ultimi 20 anni a Firenze" (si cita testualmente la lettera della mozione Bieber) dovrebbe apparire un fatto del tutto naturale, per non dire scontato, in una città dove si invitano costantemente i cittadini alla partecipazione alla cosa pubblica, anche attraverso le Maratone dell'Ascolto, e non osteggiata o negletta....

La partecipazione si svolge nei luoghi pubblici ad essa deputati e, come sottolineato in molte parti del documento, questa parte del Quartiere ne risulta completamente sprovvista. Ecco perché chiediamo con forza che la previsione contenuta nella mozione Bieber, già approvata all'unanimità, sia finalmente realizzata e **perfezionata**, con la previsione di uno spazio ad uso civico, caratterizzato da quelle testimonianze storiche del lavoro femminile che hanno costituito per 70 anni la realtà della manifattura.

Via delle Carra

L'area ubicata all'interno dell'isolato delimitato da via delle Porte Nuove, via delle Carra, via del Ponte alle Mosse, via Pierluigi da Palestrina (identificata dal R.U. del Comune di Firenze come area ATt 08.08) presenta una superficie territoriale di circa di 2800 m² quasi interamente occupata da un complesso edilizio (ex calzaturificio), oggi di proprietà della Regione Toscana, costituito da capannoni e tettoie ormai abbandonati da tempo e in avanzato stato di degrado. L'area costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di uno spazio pubblico (il R.U. lascia aperta la scelta tra giardino e/o parcheggio), che, seppur ubicato all'interno di un isolato, risulta facilmente accessibile sia da via delle Carra che da via delle Porte Nuove.

Obiettivo dichiarato dell'intervento è quello di eliminare condizioni di degrado e di rispondere al contempo alle esigenze di incrementare la dotazione di aree per parcheggi pubblici e/o spazi di verde pubblico in zone della città di conclamata carenza.

L'iniziativa di cittadinanza attiva spontanea svoltasi nel 2017, denominata "quattro luoghi", promossa dalle citate associazioni (Giardino San Jacopino e Leopolda viva) e comitati civici (ex FIAT Belfiore-Marcello ed ex Manifattura Tabacchi) ha chiaramente indicato, come evidenzia la presente relazione, la priorità per la destinazione dell'area a verde pubblico (non a parcheggio).

La Regione Toscana, proprietaria dell'immobile, con DGR n. 850 in data 06/9/2016 decide di alienare l'immobile in questione. In data 2 luglio 2018 una delegazione dell'Associazione Giardino di San Jacopino ha incontrato un rappresentante dell'Assessore Regionale Bugli e il Dirigente alla gestione del Patrimonio Regionale, esponendo la questione della destinazione dell'immobile in oggetto e manifestando il forte interessamento della cittadinanza.

Con Decreto Dirigenziale n. 5965 in data 18 aprile 2019 veniva approvato il bando di alienazione e in data 3 luglio 2019 il Complesso è stato aggiudicato. In data 01/08/2019 è pervenuta alla Regione Toscana un'istanza di annullamento dell'aggiudicazione di cui sopra, per un asserito vizio di legittimità.

La Regione ha ritenuto di sospendere in via cautelare l'efficacia dell'aggiudicazione disposta con il Verbale di Seduta del 3 luglio 2019, prendendo atto della effettiva sussistenza del vizio sopra richiamato, ed ha quindi stabilito, con Decreto n.15093 in data 12/09/2019 di procedere alla pubblicazione di un nuovo avviso di offerta al pubblico che permettesse ad eventuali soggetti interessati di presentare offerte al rialzo per l'acquisto del complesso immobiliare.

Il complesso è stato aggiudicato definitivamente nell'autunno 2019. L'acquirente, come da avviso pubblico,

ha tempo fino al 6 novembre 2020 per la stipula del contratto di compravendita. Le associazioni ed i comitati della zona richiedono all'Amministrazione Comunale di mettere in atto tutte le azioni necessarie a far sì che l'area, dove già oggi sono attive una biblioteca ed una ludoteca, sia adibita a verde pubblico, riqualificando l'intero isolato e dando una parziale risposta alle esigenze di spazi sociali e di verde della zona.

Consumi energetici

Per quanto riguarda i consumi energetici degli edifici la normativa in vigore in recepimento delle direttive europee, DECRETO-LEGGE 4 giugno 2013, n. 63, parla di "edificio a energia quasi zero" definito come "edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del presente decreto, che rispetta i requisiti definiti al decreto di cui all'articolo 4, comma 1. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ);"

Inoltre: "A partire dal 31 dicembre 2018, gli edifici di nuova costruzione occupati da pubbliche amministrazioni e di proprietà di queste ultime, ivi compresi gli edifici scolastici, devono essere edifici a energia quasi zero. Dal 1° gennaio 2021 la predetta disposizione è estesa a tutti gli edifici di nuova costruzione."

E tali prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche si applicano agli edifici "quando sono oggetto di:

- 1) nuova costruzione;
- 2) ristrutturazioni importanti;
- 3) riqualificazione energetica "

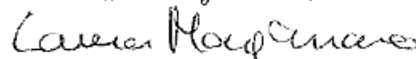
Si chiede quindi l'applicazione ferma della normativa in vigore.

Firenze, 28.09.2020

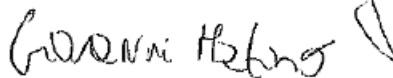
p. il Comitato ex Fiat Belfiore-Marcello (f.to Paolo Degli Antoni)



p. il Comitato Tutela ex Manifattura Tabacchi (f.to Laura Manganaro)



p. l'Associazione "Leopolda Viva" (f.to Giovanni Martino)



p. l'Associazione "Giardino San Jacopino" (f.to Marta Garro)



1.8. Associazione IDRA, *Appello per l'azzeramento delle proposte di delibera della Giunta Comunale di Firenze e per l'attivazione di una nuova procedura finalizzata al restauro degli ex conventi in Costa San Giorgio, Firenze, 7 dicembre 2021*

Il Comune di Firenze sta procedendo a confermare definitivamente nel centro storico Unesco un progetto privato per un albergo di lusso in Costa San Giorgio al posto di un servizio già pubblico (l'ex Scuola di Sanità Militare) preventivamente ceduto dal Demanio, attraverso la Cassa Depositi e Prestiti, ad un operatore privato a prezzo di saldo (circa 1100 euro a metro quadro di superficie costruita, alla quale si aggiungono cortili e giardini per un totale di tre ettari). La decisione non tiene neppure conto del dibattito speso durante la pandemia sulla necessità di cambiare il modello turistico della città.

L'area è pregiatissima per qualità ambientali, valori architettonici e paesaggistici, incastonata com'è fra Santa Felicita, palazzo Pitti, giardini di Boboli, Forte Belvedere, Villa e giardino Bardini. Le caratteristiche topografiche, urbanistiche e architettoniche, assolutamente uniche di area appartata e segreta, l'hanno difesa fino ad oggi come il brano più prezioso rimasto dei caratteri dell'antica Firenze. Le peculiarità eccezionali del complesso, la fragilità idrogeologica, le gravi difficoltà di accesso non sono state adeguatamente considerate, e il Comune ne disciplina la trasformazione come se fosse un banale intervento di ristrutturazione edilizia. Le 135 camere dell'hotel comporterebbero inevitabilmente lo sminuzzamento degli spazi e l'alterazione di gran parte delle strutture architettoniche. Lo sventramento previsto per ospitare parcheggio sotterraneo, servizi e percorsi di accesso comprometterebbe seriamente la stabilità degli edifici e la continuità della falda che alimenta le fontane e gli invasi del giardino di Boboli. Non è contemplata un'adeguata accessibilità pubblica alle ricche risorse artistiche a vantaggio di un ghetto di lusso sigillato e impermeabile.

Per stabilire la destinazione urbanistica è stata adottata una procedura impropria, che è partita dalla parodia di un concorso pubblico ed è sfociata in un progetto privato: il Comune ha pertanto illegittimamente rinunciato al compito di predisporre uno strumento attuativo di iniziativa pubblica e ha preferito limitare il proprio ruolo a poche indicazioni superficiali che hanno assunto acriticamente l'esito del concorso attraverso una procedura artatamente accelerata.

Il procedimento, tenuto in stallo per un anno e mezzo, durante il quale l'operatore privato ha elaborato il suo progetto, ha subito un'accelerazione in vista della scadenza del Regolamento Urbanistico del 31 dicembre, data entro la quale ne decadrebbe l'operatività.

Facciamo appello affinché sia revocato il procedimento in atto e venga finalmente attivato quel processo di partecipazione, finora respinto nonostante l'assenso della Regione Toscana, ai fini dell'elaborazione e dell'adozione di uno strumento attuativo di analisi dettagliata e di corretto recupero dell'area, con regole vincolanti per il successivo progetto architettonico di restauro degli edifici e degli spazi aperti da parte dell'operatore privato. Solo innovando profondamente la procedura, il metodo e la gestione della progettazione pubblica si può arrivare infatti a mitigare l'errata scelta politica di partenza di vendere a privati uno dei beni più importanti del patrimonio della città. (Seguono 240 firme)



Il contesto della ex caserma Vittorio Veneto

1.9. Associazioni e comitati di comunità, *Lettera sull'aeroporto di Firenze, per un dibattito pubblico di comunità*

Firenze, Prato e Piana Fiorentina, 24 novembre 2022

Dott. Alberto Cena
Avventura Urbana S.r.l.
Torino

e p.c.

Ai Sindaci, ai Presidenti e
ai Consiglieri dei Consigli Comunali di
Prato, Sesto Fiorentino, Calenzano,
Poggio a Caiano, Carmignano

Alle forze politiche del
Comune di Campi Bisenzio

A tutti i media locali e regionali

Il “dibattito pubblico” obbligatorio sul progetto di nuovo aeroporto di Firenze, aperto di recente, ribadisce la precedente decisione da parte delle istituzioni proponenti di costruire la nuova opera, in spregio a tutti i rischi e ai danni documentati e provati da molto tempo da pareri tecnici e scientifici “super partes” o da istituzioni come la Commissione VIA (che ha imposto ben 142 prescrizioni) e convalidati dalla sonora bocciatura della variante al Piano regionale territoriale subita da parte del TAR nel 2016.

Le modifiche al vecchio progetto non sono tali da far cambiare le posizioni di netto rifiuto assunte in passato dalle associazioni, dalle comunità e dai comitati scriventi, e l’impatto sull’ecosistema e sull’ambiente di vita degli abitanti resta devastante.

Toscana Aeroporti ed il Sindaco di Firenze hanno addirittura dichiarato che il procedimento si concluderà rapidamente in modo da poter aprire i cantieri nel 2024, dando quindi per scontata l’approvazione del nuovo progetto.

Il dibattito pubblico in corso, quindi, sembrerebbe rivolto alla ricerca di un facile consenso che sul territorio non c’è, e pertanto, la partecipazione di alcuni firmatari ha il solo scopo di rendere ben visibile **il radicale dissenso all’opera** anche dentro questo procedimento, i cui contenuti e risultati sono del tutto opinabili.

L’ostinata insistenza sull’espansione dell’aeroporto di Peretola non tiene conto delle nuove condizioni di crisi ecoenergetica, di diffusione dell’inquinamento oltre ogni soglia di sopportabilità, dell’impoverimento diffuso della biosfera sia sul piano globale che nella Toscana centrale, degli effetti di degrado del cambiamento climatico. Tutto ciò imporrebbe di bloccare il consumo delle riserve, dei terreni, delle relazioni ecosistemiche, come sulla carta è stato riconosciuto da specifiche leggi della stessa Regione.

Mentre il quadro politico economico e sociale è in profonda crisi e trasformazione, lo spreco di denaro pubblico per realizzare un’opera campanilistica sostanzialmente inutile e certamente dannosa è quindi insostenibile oggi più che mai.

Il sistema aeroportuale toscano può svolgere la sua funzione di collegamento con l’Italia e il mondo senza distruggere la Piana di Firenze/Prato/Pistoia e dentro una prospettiva di ridimensionamento globale del traffico aereo in linea con le necessità climatiche e le politiche di de-carbonizzazione. Sono altri i bisogni e le necessità degli abitanti dell’area.

Col costo del nuovo aeroporto (500 milioni di euro ai quali devono essere aggiunti i costi delle opere infrastrutturali al momento intestati agli enti pubblici) si potrebbe ad esempio sostenere l’intera sanità toscana per diversi anni. Oppure si potrebbe adeguare il collegamento ferroviario per Pisa, istituendo un servizio utile per tutta la Regione e creando la concreta sinergia con l’aeroporto Galilei, o anche attivare la riqualificazione ecologica delle periferie metropolitane, a partire proprio dalla Piana.

Insistere sul nuovo aeroporto fiorentino significa perdere credibilità di fronte ai Cittadini, diffondere sfiducia e consegnare il prossimo governo del territorio regionale a posizioni ancora più antisociali.

In particolare è inaccettabile il metodo seguito che continua a partire dal problema settoriale e puntuale per **stravolgere il territorio e adeguarlo alle esigenze tecniche dell'infrastruttura** anziché partire da una visione sistemica e complessiva rispettosa delle volontà di miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti rappresentate in primo luogo, ma non solo, dal progetto del parco agroecologico per verificare rispetto a questa le condizioni di compatibilità di ogni intervento.

Riteniamo che se si vuole avviare un reale processo di consultazione e partecipazione come previsto dalla legislazione regionale vigente, (legge regionale che secondo alcuni dovrebbe addirittura fungere da modello per tutta l'Italia), si debba rovesciare il metodo seguito, ossia:

- in primo luogo, precisare, tenendo conto dei piani comunali vigenti, uno schema (un manifesto più che un piano) per lanciare un'iniziativa sperimentale che vede gli abitanti soggetti attivi e diretti della rigenerazione del territorio della piana, riaffermi la centralità degli spazi agricoli e naturali del parco, e individui proposte integrate per l'intero sistema insediativo e la città pubblica: per la residenza sociale e gli altri servizi pubblici, mediante il recupero delle aree dismesse; la riorganizzazione e il potenziamento dei trasporti pubblici e della rete della circolazione; la riqualificazione delle grandi piattaforme produttive e commerciali degradate; lo sviluppo di nuove attività economiche locali e di fonti energetiche alternative; dentro un disegno di equilibrio di tutte le componenti in gioco si potrà verificare anche l'assetto dell'attuale aeroporto e la sua eventuale riorganizzazione come city airport compatibile con l'ambiente e gli abitati circostanti;

- in secondo luogo precisare le modalità per integrare l'aeroporto di Firenze con quello di Pisa, studiando le necessarie sinergie senza ricorrere a grandi opere, nuove linee ferroviarie ecc. ma semplicemente mediante un'organizzazione efficiente dei sistemi esistenti, con interventi puntuali e mirati (eventualmente modificando la denominazione dello scalo come aeroporto della Toscana).

- Infine intendiamo costruire con la partecipazione degli abitanti, delle associazioni ambientaliste e del volontariato, con le lavoratrici e i lavoratori stretti tra precarietà e effetti delle delocalizzazioni industriali (per tutti la Gkn di Campi B.), un **dibattito pubblico di comunità** per la tutela del *demanio costituzionale* in forza di quanto indicato agli artt. 42,43 e 118 della Costituzione repubblicana e per l'avvio di una fase costitutiva di una comunità che possa realmente decidere sul proprio destino e sul proprio ambiente di vita, attuando il dettato costituzionale.

Gli abitanti della piana ampia Firenze, Prato, Pistoia e delle colline contermini sono infatti i custodi della proprietà collettiva demaniale, ai sensi dell' art. 42 della Costituzione repubblicana, o demanio costituzionale, che ha la funzione di mantenere la popolazione attraverso la tutela delle risorse fondamentali per la vita, a partire dall'articolato sistema di ecosistemi tutelati dalla Repubblica, insieme alla biodiversità, in forza di quanto disposto all' art. 9.

Gli obiettivi del **Dibattito Pubblico di Comunità** sono:

1 - da un lato informare i cittadini sul reale significato dell'opera nella sua forma aggiornata
2- dall'altro mostrare come si dovrebbero impostare le soluzioni sostenibili ai problemi del sistema aeroportuale della Toscana e della rigenerazione della Piana, promuovendo un ampio Progetto di riconversione ecologica dell'area metropolitana e delle sue periferie che veda la Piana come il cuore pulsante di questa riconversione, indicando un modello di risanamento ambientale applicabile agli altri Ecosistemi Metropolitanari a scala europea .

Attorno ad un processo di questo tipo si può organizzare un nuovo modo di governo nel quale le istituzioni si confrontano direttamente con i cittadini; per fare ciò il dibattito pubblico si svolgerà nei luoghi maggiormente colpiti dall'impatto della proposta infrastruttura e le amministrazioni che hanno espresso preoccupazione per gli effetti negativi sui loro territori potrebbero quindi sviluppare coerentemente proposte alternative, istituzionali, esercitando il diritto/dovere di programmare il loro sviluppo economico, la tutela dell'ambiente e della Salute dei Cittadini e portando un contributo al dibattito come richiesto dalla legge regionale sulla partecipazione.

Se si seguisse questo metodo si definirebbe una seria e ben valutata "opzione zero", a parole richiesta anche dal dibattito pubblico, ma finora accuratamente elusa dagli enti proponenti.

Le Associazioni, i Comitati, i Gruppi e le Comunità scriventi mentre si dichiarano disponibili a collaborare nella definizione delle proposte alternative chiedono ai Sindaci qui in copia e alle Istituzioni che vorranno partecipare, di ospitare questo **Dibattito Pubblico di Comunità**, itinerante nei territori, invitano inoltre il Coordinatore del “dibattito pubblico” a verbalizzare all’interno del procedimento questo documento e la lista delle Associazioni, Comitati, Gruppi di cittadini che esprimono questo dissenso.

ASSOCIAZIONI e COMITATI DI COMUNITA’

Presidio NOINC NOAERO
Legambiente
Italia Nostra Firenze
Associazione VAS Onlus
Fridays For Future Prato e Firenze
Comitato NO Aeroporto Prato e Provincia
FLC-CGIL Università di Firenze
AlterPiana FI-PO-PT
Coordinamento Comitati per la Salute della Piana PO-PT
Comunità di Base delle Piagge
Comitato Ambientale di Casale
Comitato Difendiamo la Nostra Salute PratoSud
Comitato Sorvolati Brozzi, Peretola, Quaracchi
Comitato Mente Locale della Piana – Campi Bisenzio
Comitato Oltre Carmignano Poggio a Caiano
Orto Collettivo
ANPI Brozzi, Quaracchi, Le Piagge
Rete dei Comitati per la Difesa del Territorio.
Associazione Fare Città Campi Bisenzio
PerUnaltracitta - Firenze
Comitato NO Tunnel TAV Firenze
Comitato NO Aeroporto Ampugnano - Siena
Osservatorio Ambientale - Prato
Collettivo di Polo – Sesto Fiorentino
Ricercatori e Dipendenti del Consorzio LaMMA



Veduta dello stato attuale dell'aeroporto



Il Masterplan 2014-2029

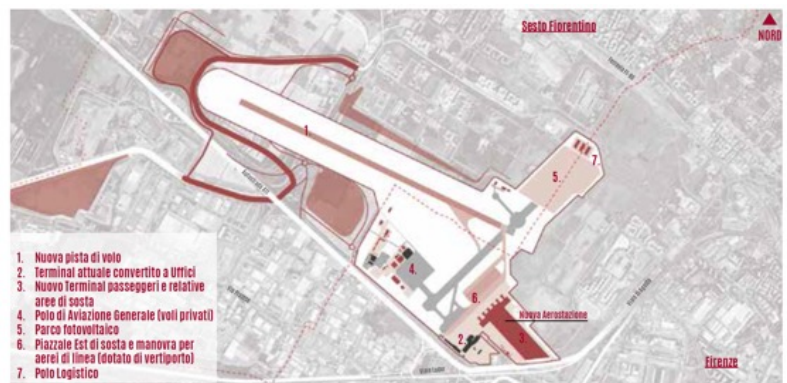


Immagine finale al 2035. In tratto rosso i soli interventi di nuova realizzazione, in grigio i comparti esistenti

Il Masterplan 2020-2035

1.10. Leonardo Rombai, Marco Massa, Benedetto Di Cristina, *ITALIA NOSTRA - RILEVAZIONE SITI PATRIMONIO UNESCO: IL CENTRO STORICO DI FIRENZE*

Firenze Sito Patrimonio Mondiale nei rapporti Unesco. Principi per un centro storico aperto alla cultura e agli usi sociali

La Venezia di Salvatore Settis: «Mentre la città si svuota, calano su di essa i ricchi e i famosi, pronti a comprare a costo altissimo una casa – status symbol da usare cinque giorni l'anno. Questo travaso di popolazione stravolge il mercato, creando un sistema di prezzi che espelle i veneziani dalla loro città [...]. Sciamano intanto ogni anno per le strade e i canali di Venezia otto milioni di turisti per trentaquattro milioni di presenze, a fronte di una massima 'capacità di carico' di 12 milioni [...]. Questa devastante sproporzione ha l'effetto di una bomba: altera profondamente la demografia e l'economia. Domina ormai la città una monocultura del turismo che esilia i nativi e lega la sopravvivenza di chi resta e della città stessa quasi solo alla volontà di servire: di null'altro sembra più capace Venezia che di generare bed & breakfast, ristoranti e alberghi, agenzie immobiliari, vendere 'prodotti tipici' [...]. Muore la commistione di funzioni della città storica, subentra la monocultura turistico-alberghiera» (Settis, 2014, pp. 10-12).

Sommario

1. Firenze Patrimonio Mondiale e gestione Unesco
2. Piani di gestione del centro storico dal 2015 al 2022: inspiegabile omissione della variante normativa del 2018
3. Firenze fabbrica del turismo
4. Gli effetti perversi della Variante del 15 ottobre 2018 all'art. 13 del Regolamento Urbanistico
5. Alcuni casi emblematici di "rigenerazione urbana"
6. Le tramvie
7. Un'altra minaccia: la prevista infrastruttura di collegamento tra la 'città bassa' e Forte Belvedere
8. I previsti parcheggi sotterranei
9. L'uso improprio di parchi e giardini storici e il governo del verde urbano
10. Il nuovo piano urbanistico comunale e l'impervia strada delle buone pratiche urbanistiche

Allegati

Suggerimenti e proposte per un centro storico aperto alla cultura e agli usi sociali

Bibliografia

1. Firenze Patrimonio Mondiale e gestione Unesco

Dal 17 dicembre 1982 il centro storico di Firenze, entro le mura trecentesche e i viali di circonvallazione, è iscritto nel Patrimonio Mondiale Unesco. Nel luglio 2021, il Sito ha ottenuto un piccolo ampliamento all'area collinare meridionale delle Rampe, di piazzale Michelangelo e di San Salvatore e San Miniato al Monte: la *Core Zone* comprende ora 532 ettari (anziché 505 come fino al 2021), mentre l'area di rispetto o *Buffer Zone* si allarga, a macchia d'olio, fino a 10.480 ettari non solo nel Comune di Firenze, ma anche in quelli circostanti di Sesto Fiorentino, Fiesole e Bagno a Ripoli.

Un dubbio va premesso subito: non si capisce che senso abbia la nozione di *Buffer Zone* in una città come Firenze. Come si fa a chiamare buffer zone, termine che viene dalla tutela dei siti naturali, la campagna storica toscana e gli insediamenti minori che perfino le guide rosse del Touring definivano, più civilmente, 'dintorni'? E poi la gran parte delle vedute di Firenze, dalla Carta della Catena alla prospettiva di Luigi Zumkeller sono prese da Bellosguardo e non rappresentano 'ciò che si vede' da

un certo punto di vista, ma presentano l'idea di una città che sorge dove la valle dell'Arno si apre, al piede delle colline, scegliendosi il punto più adatto, secondo l'idea di 'disegno' della cultura visiva che proprio a Firenze era nata.

La perimetrazione della *Buffer Zone*, approvata dall'Unesco il 6 luglio 2015, è avvenuta, dichiaratamente, tramite la rielaborazione dei dati provenienti dal rilievo e dalla schedatura dei 18 punti di Belvedere e la sovrapposizione dei differenti livelli di tutela (aree a vincolo paesaggistico, edifici vincolati, aree di interesse archeologico, parchi e aree verdi di pregio, centri storici minori, corsi d'acqua). I 18 punti di Belvedere e i relativi assi visuali sono stati inseriti all'interno delle tutele da varianti del Piano Strutturale di Firenze e degli altri Comuni interessati, affinché gli interventi di trasformazione che incidono sullo skyline siano sempre oggetto di una corretta verifica di inserimento.

Da sottolineare il fatto che il punto di Belvedere più orientale coincide con il colle della chiesa di San Tommaso a Baroncelli, che sovrasta il capoluogo comunale di Bagno a Ripoli e offre la visione del settore di Firenze (area di viale Europa) che si estende, a sud dell'Arno, nel Piano di Ripoli: una campagna investita, dal 2021, dalla grande operazione urbanistica del nuovo centro sportivo della squadra di calcio cittadina, il cosiddetto Viola Park, con consumo di suolo per nuovi edifici per circa 20.000 mq (e campi di calcio, parcheggio e nuova viabilità), tuttora in costruzione su ben 25 ettari di terreni agricoli e tutelati dal vincolo paesaggistico. Su questa rilevante e impattante operazione, adiacente al perimetro della *Buffer Zone*, non risulta nessuna valutazione da parte dell'Unesco. Sono state invece ritenute compatibili le grandi opere pubbliche delle tramvie (che, come si vedrà, impattano anche sulla *Core Zone*) e del sottopasso ferroviario dell'Alta Velocità, e persino l'operazione di rifacimento e ingrandimento (addirittura con consumo di un centinaio di ettari di suolo) dell'aeroporto cittadino, infrastruttura per altro di proprietà privata che, da fine 2022, è nuovamente all'attenzione della politica. La crisi del centro storico di Firenze comincia dopo l'alluvione del 4 novembre 1966. Fino ad allora, in quest'area convivevano in precario equilibrio residenze, un turismo commisurato alla dimensione della città, piccole attività commerciali e numerose attività artigianali che occupavano i piani terreni e gli scantinati degli edifici. L'alluvione ha costretto soprattutto le attività economiche a spostarsi di colpo nelle aree artigianali attrezzate che sono state messe a disposizione nei comuni confinanti. Nello stesso tempo il turismo, grazie anche all'attenzione internazionale procurata a Firenze dall'alluvione, è esploso, occupando, assieme ad altre attività di pregio, le aree liberate e progressivamente porzioni sempre più ampie del tessuto urbano. Rispetto a questa situazione sarebbe stata necessaria una tempestiva programmazione pubblica clamorosamente mancata, nonostante fosse stata a gran voce richiesta dai tecnici e dagli intellettuali intervenuti nel dibattito successivo alla catastrofica calamità naturale. Va ribadito che il centro storico svolge un ruolo importante nel funzionamento della città, e il progetto complessivo della città dovrebbe essere un complemento necessario per la stessa salvaguardia del centro. L'assenza di un tale progetto ha prodotto un doppio danno: da un lato, una crescita disordinata delle aree e dei comuni periferici, investiti dalle funzioni allontanate dal centro (prima artigianato e commercio, poi residenza); dall'altro, una trasformazione del centro storico verso il modello monofunzionale turistico.

Le tante criticità relative a Firenze (anche e soprattutto al suo centro storico), che Italia Nostra e gli osservatori più attenti della realtà cittadina stanno denunciando, da non pochi anni a questa parte – con ben poco ascolto da parte dell'Amministrazione Comunale e dei professionisti (specialmente architetti, ingegneri civili e geometri) afferenti ai vari ordini professionali, oltre che dei mass media –, erano già state messe a fuoco dall'associazione almeno a partire dalla fine degli anni '80, ovvero pochi anni dopo il riconoscimento a Patrimonio Mondiale Unesco. Basti ricordare le dure critiche avanzate nello *Speciale Firenze* del Bollettino dell'associazione nel 1988 da autorevoli personalità come Mina Gregori, l'urbanista Mario Cusmano, e altri.

La polemica sul mancato governo del centro storico (e di un progetto complessivo di città) è proseguita nei decenni successivi. Anche la Regione Toscana, per un certo periodo, dopo l'emanazione delle leggi e delle iniziative pilota degli anni '80 sul recupero dei tessuti antichi, in occasione dell'esame degli strumenti urbanistici adottati dall'amministrazione comunale fiorentina, ha esercitato pressioni perché venisse affrontato questo problema, senza risultato. Si può ricordare, fra le tante pubblicazioni,

l'articolo di Gianfranco Di Pietro comparso sulla rivista "La nuova città" (Fondazione Michelucci), n. 5-6, settembre-dicembre 1999: *Orientamenti sul tema conservazione e trasformazione del centro storico*, nel quale, confrontando la condizione urbanistica di Firenze e di altri importanti centri storici, si proponeva un organico piano particolareggiato complessivo. Il costante rifiuto da parte dell'amministrazione di un piano specifico è fra le cause della crisi progressivamente sempre più grave di quest'area cruciale per l'assetto dell'intera città.

Eppure, niente o quasi niente dei processi negativi di «omologazione al solito modello di città alienata e senza vita», priva di difese rispetto ai processi trionfanti di overtourism e gentrificazione, è dato leggere nella scarsa letteratura da allora approntata per l'Unesco (dall'Amministrazione Comunale medesima o dallo specifico Ufficio Unesco che ha sede in Comune) e tanto meno nei pochissimi atti ufficiali pubblici della stessa Unesco.

2. I piani di gestione del centro storico dal 2015 al 2022. Inspiegabile omissione della variante normativa del 2018

Se esaminiamo il *Monitoraggio del Piano di Gestione del Centro Storico di Firenze 2018* (redatto con il coordinamento di Lucia Bartoli e di Carlo Francini Site manager dell'Ufficio Unesco di Firenze) – che analizza il *Piano di Gestione* precedente, approvato nel 2016, dopo il primo *Piano* del 2006 – vi leggiamo che Sito Unesco non significa «ingessare e reprimere i *naturali cambiamenti* di un organismo vivo come una città», ma tendere a sviluppare «strategie di resilienza e di adattamento per uno *sviluppo sostenibile* della nostra città»,

Di fatto, anche nel 2017 la specifica Missione consultiva Unesco/Icomos dette una valutazione positiva ai molti progetti interessanti la città e apprezzò il *Piano di Gestione 2016*, definendolo «lodevole, strategico e leggibile». Ovviamente – al di là dei giudizi positivi – vennero messe a fuoco anche le criticità che riguardavano, e riguardano tuttora: il turismo di massa a lungo termine (21 progetti): le problematiche riguardanti il sistema della mobilità urbana (con la congestione da traffico del centro storico) e l'inquinamento (9 progetti); le esondazioni del fiume Arno, con i rischi di peggioramento connessi al cambiamento climatico (7 progetti); la graduale riduzione dei residenti del centro storico (9 progetti); e la conservazione dei monumenti (17 progetti).

La Missione consultiva Unesco/Icomos 2017 e soprattutto il *Piano di Gestione 2016* (come anche la Valutazione 2018) non hanno affrontato, però, stranamente, le problematiche prettamente urbanistiche riferibili agli strumenti vigenti (il Piano Strutturale approvato il 22 giugno 2011 e il Regolamento Urbanistico approvato il 2 aprile 2015), bensì si sono soffermate sugli aspetti statistici e sociologici-antropologici e culturali riguardanti, essenzialmente, il turismo, considerando – con questo impianto – anche il complesso tema-problema del Parco delle Cascine e il suo 'profilo turistico': con i flussi e il numero dei visitatori a Firenze (nel 2017-19 si indicheranno in 11 milioni le presenze annuali, ma il dato appare a molti assai parziale), con l'offerta delle strutture ricettive e dei musei, dei parchi e giardini, con le visite guidate al centro storico, con le opere di miglioramento e restauro dei beni culturali anche in funzione dell'offerta turistica, con i tanti studi svolti sulle opere e sulla stessa 'pressione' turistica: il tutto funzionale alla sostenibilità dei siti e al mantenimento degli equilibri tra beni offerti e conservazione delle risorse non rinnovabili, anche mediante studio di possibili percorsi alternativi e di allargamento dei punti di conservazione al resto della città e alla stessa Città Metropolitana, con ricorso al cosiddetto "museo diffuso".

Tra le azioni svolte, in svolgimento o in programma, si segnalano (sempre in positivo) la catalogazione-studio del patrimonio edilizio e dei giardini del centro storico (operazione avviata in seguito, nel 2017-18), con tanto di emanazione di linee guida per gli interventi di manutenzione e conservazione: in questo contesto, sono elencati 50 edifici di pregio e altri 14 dotati di parchi e giardini, 23 altri giardini e 36 manufatti (serre, dépendances e Kaffeehaus). Tra i lavori effettuati, si documentano i Nuovi Uffizi, la ripulitura di muri e rimozione di scritti e disegni, specialmente le attività educative di persona e in remoto e in relazione al Programma *Florence I Care* (restauri effettuati con finanziamenti privati per 50 milioni nel 2011-17), il completamento di Social Housing del complesso storico ex carcerario delle

Murate (ben riuscito e universalmente apprezzato recupero, fatto per edilizia residenziale pubblica e per attività culturali, sociali e produttive).

Si scrive che sono state fatte verifiche di incidenza almeno fino al 2018, e sempre con risultati di scarso impatto, perché «quasi tutti gli interventi» urbanistici realizzati «riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente». Si tratta evidentemente di una valutazione superficiale perché in gran parte il recupero è avvenuto con modalità discutibili, quando non devastanti, sia sotto il profilo sociale che sotto quello del patrimonio, come si vedrà in seguito.

A fine anno 2022, risulta disponibile al pubblico, il *Nuovo Piano di Gestione Centro Storico di Firenze Patrimonio Unesco 2021-2022*, per approvazione della Giunta Comunale con delibera n. 670 del 30.12.2021 (firenzepatrimoniomondiale.it/il-piano-di-gestione-2021-2022). Il *Piano di Gestione* rappresenta lo strumento di conservazione e valorizzazione del Patrimonio e fonte di indirizzo per le scelte che l'Amministrazione Comunale è chiamata ad adottare con riferimento all'uso della città e dei suoi spazi: il filo conduttore è ovviamente quello di «preservare nel tempo l'Integrità e l'Autenticità dell'Eccezionale Valore Universale che hanno consentito il riconoscimento del Sito come Patrimonio dell'Umanità», con segnalazione – tra i valori e le autenticità – delle mura arnofiane con dentro il quadrilatero romano, delle vie strette della città medievale e degli splendori della città rinascimentale, insieme con il contesto urbano circondato dalle colline circostanti costituenti «una perfetta quinta scenica»; e dell'unicità dell'artigianato fiorentino e dei negozi tradizionali.

Rispetto al *Piano di Gestione* del 2016, l'aggiornamento – che ovviamente ribadisce di volere operare «**per la salvaguardia e la conservazione del tessuto urbano**» (p. 26) – prevede l'inserimento di una Sezione sul sistema di Governance del Sito e, dichiaratamente, un maggior coinvolgimento del Comitato di Pilotaggio (con partecipazione, accanto al Comune, non solo di Città Metropolitana e Regione ma anche di Soprintendenza, Segretariato Regionale Mibac e Musei) e degli stakeholder afferenti ad enti pubblici e privati, come i professionisti e tecnici partecipanti ad un progetto europeo il 29 aprile 2021: emerge, comunque, la carenza di procedure partecipative, al di là di due incontri in remoto (il 2 e il 4 marzo 2021) rivolti «ad una parte della rappresentanza di cittadini che si era precedentemente dimostrata sensibile ed attiva nei confronti del patrimonio di Firenze» (p. 70).

Tuttavia, l'analisi dei processi che investono quest'area, soprattutto la lettura delle caratteristiche fisiche del patrimonio, delle sue qualità, dei suoi usi e dei suoi bisogni, resta parziale e sganciata dalle necessarie regole di trasformazione, nonostante tutta la retorica profusa sull'«Eccezionale Valore Universale» del centro storico.

Un limite grave appare l'assenza di un inquadramento della questione centro storico nel governo complessivo della città, delle relazioni fra centro e area metropolitana, e di conoscenza della vasta bibliografia al riguardo, soprattutto di quella aggiornata alle problematiche ecologico sociali (come, fra i tanti: A. Boggiano, R. Foresi, P. Sica, M. Zoppi, *Firenze: la questione urbanistica. Scritti e contributi 1945-1975*, 1982; Pietro Giorgieri, a cura di, *Firenze il progetto urbanistico scritti e contributi 1975-2010*, 2010; Federico Paolini, *Firenze 1946-2005. Una storia urbana e ambientale*, 2014). La novità più rilevante è comunque il coinvolgimento operativo per la redazione del *Piano* di esperti dell'Università di Firenze (specialmente del Dipartimento di Architettura, a partire dal direttore Giuseppe De Luca e dall'ex preside di Facoltà Saverio Mecca), riuniti nel Laboratorio *HeRe_Lab-Heritage and Research Lab*, istituito per convenzione nel 2015 (p. 50).

Il documento esalta invece l'operato dell'amministrazione comunale, sostenendo «la piena integrazione dei valori Unesco all'interno della pianificazione e programmazione urbana del Comune di Firenze» (intervento dell'Assessore all'urbanistica, p. 10).

L'affermazione più sconcertante si legge alle pagine 26 e 51 del Piano redatto dal *HeRe_Lab-Heritage and Research Lab*, 2015, quando si tace completamente sulla assai discussa, non solo in città, e rovinosa Variante 2018 all'art. 13 del Regolamento Urbanistico – sulla quale ci soffermeremo più avanti – per ribadire, ipocritamente, che lo strumento urbanistico comunale continuava a identificare «il Centro Storico di Firenze come zona di interesse culturale e ambientale. **In questa zona sono ammessi solamente interventi di tipo conservativo e di restauro**». Per aggiungere poi, sibillantemente, che «un

ulteriore e significativo passo avanti è stato raggiunto con l'adozione a dicembre 2019 della Variante di medio termine al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico con cui si introducono nuove norme di tutela all'interno delle aree individuate come Core Zone e Buffer Zone» (p. 51). Vedremo poi che tutto questo è solo retorica, dato che la realtà è esattamente il contrario.

I punti di forza del *Piano di Gestione 2021-2022* sono dichiaratamente (pp. 57-59) il Piano del Verde (prevedente la messa a dimora di numerose alberature) e il progetto Firenze Città Circolare (con potenziamento della raccolta differenziata e messa a dimora di cassonetti interrati).

È apprezzabile che alcune criticità siano finalmente riconosciute pure nella dimensione over-turistica della città. Firenze è per la prima volta descritta chiaramente come «una città votata alla monocultura turistica». La presenza di tanti milioni di visitatori «ha creato nel tempo molte criticità legate alla vivibilità e alla residenza nel Centro Storico», con peggioramento del decoro e della sicurezza: determinandone la riduzione dei residenti e fenomeni diffusi di gentrificazione e di omologazione delle attività commerciali orientate a soddisfare in maniera quasi esclusiva le esigenze dei turisti. A questo rischio del turismo di massa, di mettere «in pericolo l'autenticità e il patrimonio costruito del Centro Storico», si cerca di rimediare, però, mediante alcuni progetti chiaramente inadeguati – come Firenze Greenway, Feel Florence e piattaforma Destination Florence – che si pongono l'obiettivo di decongestionare i circuiti più affollati, con distribuzione dei servizi culturali fuori dal Centro Storico e con creazione di percorsi alternativi, raggiungendo intese con Airbnb, e favorendo un sistema di mobilità sostenibile (bike, car sharing, piste ciclabili, aumento punti di ricarica elettrica) (pp. 60-62).

Nel *Piano* si presentano 30 progetti strategici (pp. 73-138), alcuni dei quali riguardano valutazioni di impatto dei nuovi strumenti urbanistici comunali (Piano Strutturale e Piano Operativo), progetti attualmente in corso di approvazione con due anni di ritardo: operazioni di recupero-rigenerazione di monumenti (grande complesso edilizio di Sant'Orsola di 17.500 mq) o di loro conservazione-restauro (Corridoio Vasariano, Musei del Bargello e di San Marco), piazze minori, Granaio dell'Abbondanza, Social Housing ovvero «strutture e residenze sociali per cittadini», con considerazione di edifici storici da recuperare o di immobili del Centro Storico «da acquistare e convertire in progetti di residenza sociale». È però il caso di sottolineare che la residenza cosiddetta 'sociale' è un accordo fra comune e privati, temporaneo, che non garantisce la permanenza stabile degli strati bisognosi della popolazione negli edifici dove è concordato, a differenza dell'edilizia pubblica prevista ad esempio nelle Murate. Particolarmente impegnativo appare il progetto 28 *Piano di forestazione urbana* (pp. 129-133), dove viene fra l'altro indicata la realizzazione di una 'foresta' (di ben 20.000 nuovi alberi!), da ripartire soprattutto fra i parchi e giardini esistenti, a cominciare dal Parco delle Cascine.

Per la prima volta, si legge anche (p. 59) che «la realizzazione di grandi opere e le modifiche infrastrutturali, sia all'interno della Core Zone che della Buffer Zone, rappresentano una minaccia in relazione ai punti di Belvedere, quindi, per la vista del Centro Storico. Le deviazioni della mobilità relative alla costruzione di infrastrutture e il potenziale impatto che potrebbero avere sul Sito Patrimonio Mondiale» non sono adeguatamente analizzate.

Ad esempio le nuove linee di tramvia, tra cui la folle, inutile e rovinosa breve circolare piazza Libertà-piazza San Marco, o gli assai impattanti progetti di parcheggi interrati, a partire da quelli contigui all'Arno (di piazza del Cestello e forse pure di via dei Renai-piazza dei Mozzi), di cui si parlerà più avanti, e altre scelte strategiche sbagliate, come la conferma del polo fieristico alla Fortezza da Basso, fuori da ogni razionalità per gli ingorghi che gli eventi producono, inevitabilmente, nei viali circostanti intorno alla stazione di Santa Maria Novella. Senza contare che non sono valutati gli effetti dei grandi interventi infrastrutturali che, per quanto esterni al perimetro Unesco, avranno ricadute pesanti, come la Tav o l'aeroporto.

E tuttavia, si ricorda pure (p. 56) che la Missione Consultiva Unesco/Icomos, che il 22-25 maggio 2017 ha soggiornato a Firenze, ha provveduto a verificare la realtà e le prospettive, rivelando «che il Sito Patrimonio Mondiale presenta generalmente un positivo stato di conservazione», e ha analizzato altresì – senza manifestare opposizione alcuna – la realizzazione di operazioni urbanistiche di rilievo in assenza di una visione d'insieme, ma piuttosto come un accatastamento di richieste parziali: come

quelle delle linee tramviarie e di passaggio del Centro Storico, l'ipotesi di un tram sotterraneo che attraversa il Centro Storico, la realizzazione dei tunnel ferroviari AV, la vendita di complessi monumentali pubblici e privati con loro ristrutturazione e la diffusione di cambi d'uso che penalizzano la residenza, soprattutto quella sociale, avvantaggiando specialmente il turismo di lusso; gli effetti dirompenti dell'ampliamento dell'aeroporto; la costruzione di parcheggi sotterranei.

Per brevità non si possono citare qui gli studi e le ricerche elaborati da Università o singoli ricercatori, e in certi casi promossi dallo stesso Comune, che si sono accumulati nel tempo, funzionali a una pianificazione-gestione più puntuale e orientata all'interesse pubblico di tutela del patrimonio ma che tuttavia non sono considerati nei rapporti Unesco (gli studi sulle aree dismesse, quali la ricerca di Raimondo Innocenti, o sulle tipologie dei tessuti storici, ad esempio i libri di Gian Luigi Maffei e Gianfranco Caniggia, o lo scritto di Carlo Clemente, *Classificazione e norma: una proposta di lavoro*, su "La Nuova Città", n. 5/6 cit.). Studi che comunque dovrebbero essere ripresi, approfonditi, aggiornati piuttosto che ricominciati ogni volta con criteri diversi.

In particolare, non viene ricordata l'ampia e recente ricerca (pubblicata nel novembre 2022) sulla storia commerciale della città, sui negozi storici e sulle attività tradizionali del centro storico di Firenze – culminante nel censimento e nella catalogazione di 409 attività operanti su sede fissa (di cui 174 Eccellenze Storiche, 166 Attività Tradizionali e 69 Ambulanti Storici) – effettuata da Stefano Bertocci e Federico Cioli del Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze, per accordo di ricerca con il Comune del 2017. Nella *Presentazione*, il Sindaco Dario Nardella dichiara con soddisfazione che il censimento è stato utilizzato per il nuovo *Regolamento per la tutela e la valorizzazione delle Attività Economiche Storiche e Tradizionali Fiorentine*, approvato il 25 giugno 2018, che riconosce lo status di particolare valore («artistico, storico, ambientale e documentario da rappresentare un elemento costituente l'espressione dell'identità culturale collettiva dell'intera città di Firenze») degli esercizi iscritti all'Albo, in linea con la certificazione Unesco che evidenzia come «l'unicità dell'artigianato fiorentino e dei negozi tradizionali sono una testimonianza concreta del suo passato, garantendo la continuità di una tradizione eccezionale connessa all'immagine della città» (Bertocci e Cioli, 2022, pp. 6-7).

Questa ricerca costituisce un esempio da generalizzare di analisi puntuale del patrimonio e il *Regolamento comunale* che ne consegue un provvedimento condivisibile, che però non è riuscito ad impedire la scomparsa di non pochi negozi e botteghe tradizionali e, da ultimo, della storica Farmacia Pitti di piazza San Felice, che infatti nella prima metà dell'anno 2022 ha chiuso i battenti, tra le proteste generali dei cittadini, una volta tanto ben recepite dai mass media. Nonostante i 7 vincoli per caratteristiche di rilevanza storica, è stata concessa alla proprietà privata attuale dell'immobile la possibilità non solo di sfrattare lo storico esercizio, ma anche di trasformare la destinazione del fabbricato in reception di albergo di lusso.

Nella sopra citata *Valutazione 2018* si tace sul fatto che Firenze è l'unico grande centro storico in Italia a non disporre ancora di un piano specifico; e non è minimamente ricordata, con annotazioni anche successive, la rovinosa variazione della disciplina delle trasformazioni, avvenuta il 15 ottobre 2018 con variante all'art. 13 delle Norme Attuative del RU, che ha introdotto la ristrutturazione edilizia e il cambiamento delle destinazioni d'uso anche per i fabbricati storici del centro Unesco e al di fuori di quello (esaminata in dettaglio più avanti).

Date queste omissioni non sorprende più di tanto che non siano stati considerati criticamente, come meritano, i tanti interventi di ristrutturazione speculativa di edifici storici – soprattutto di quelli del centro Unesco – già fatti negli ultimi 4-5 anni, tuttora in corso o ancora da fare per convenzione, sempre mediante progetti per parti separate, senza una visione d'insieme della città.

Gli interventi all'ex Teatro Comunale, all'ex Tribunale di San Firenze, all'ex Caserma Vittorio Veneto, all'ex Ospedale di via San Gallo, all'ex Cassa di Risparmio di via Bufalini, all'ex Caserma Cavalli, ai palazzi Demidoff e Portinari Salviati sono solo sinteticamente elencati, in documenti ufficiali come la *Valutazione Unesco 2018*, come operazioni «di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (anche con demolizione e ricostruzione), ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione» per le Aree di Trasformazione, e genericamente riassunti come «interventi di rigenerazione urbana» (p.

82). Si tace sul fatto che siamo davanti ad interventi che stanno trasformando la città in un oggetto di pura speculazione immobiliare e finanziaria, in quanto operazioni guidate dalle lobby nazionali e internazionali verso l'ulteriore e massiccia colonizzazione del turismo, spesso col passaggio di proprietà da enti pubblici a operatori privati, anziché indirizzarsi verso una ripresa della residenzialità, e quindi a vantaggio dei cittadini fiorentini, costretti a vivere, in sempre minor numero, in una città che sta subendo profondi mutamenti dettati dalla rendita fondiaria. Eppure, questi interventi sono stati criticati puntualmente da diversi punti di vista (ad esempio, tra i tanti, nella rivista bisettimanale indipendente online *La Città invisibile*, autoprodotta dal Laboratorio politico perUn'altracittà-Firenze, espressione del movimento Cittadinanza Attiva).

3. Firenze fabbrica del turismo

La monocultura turistica è un modello economico fragile, come sostenuto da più di vent'anni di analisi economiche e sociali. I suoi effetti erano quindi già evidenti prima del confinamento e della crisi da Covid-19. La pandemia – con la desertificazione prodotta nel 2020 – ha poi messo a nudo e reso evidenti anche al grande pubblico i rischi della dipendenza da turismo globale. Eppure, dopo un primo momento di disorientamento, con il ritorno graduale delle grandi masse tra 2021 e 2022, la propaganda politica si è ricollocata velocemente sul percorso già tracciato. I decisori nostrani, preso atto, infatti, che il 'modello Firenze' è troppo grande per fallire – *too big to fail* –, che Firenze è una meta fin troppo consolidata per abbandonare le classifiche del turismo globale, hanno ripreso a recitare il mantra dello sviluppismo infrastrutturale, della libertà di impresa, dell'appetibilità, dell'attrattività, degli imprenditori stranieri da richiamare in città. Il comune rilancia con ostinazione il modello economico tradizionale che da sessant'anni consuma il cuore della città e il sindaco Nardella, nonostante le dichiarazioni contrarie, continua l'azione del sindaco precedente Renzi che ha impresso un'accelerazione inedita verso la specializzazione della città quale meta turistica internazionale, mettendo a punto politiche di attrazione sia delle piattaforme dell'ospitalità online, sia delle multinazionali dell'immobiliare. Il problema non risolto delle ricadute negative del turismo globale torna dunque, oggi, di attualità e il nuovo Piano comunale come si vedrà non è all'altezza delle soluzioni necessarie.

La turistificazione comporta un sovraccarico insopportabile sull'intero ambiente urbano: l'*overtourism* riconfigura gli spazi della città, generando negli abitanti disagio e conflittualità. Su molteplici piani: il diritto all'abitare sociale negato dalla pressione immobiliare nel centro storico e dalla diffusione degli affitti brevi; la ghettizzazione spinta anche dentro il centro storico con le cantine, gli ex garage, gli spazi meno utilizzabili dall'uso turistico congestionate da lavoratori precari; la svendita del patrimonio pubblico e la sottrazione degli spazi comuni; la mercificazione dell'arte e della cultura; la proliferazione della precarietà lavorativa e del lavoro nero; la compromissione della salubrità degli ambienti di vita e la previsione di nuove imponenti infrastrutture indispensabili ai globe trotter (l'aeroporto, la Tav, i parcheggi scambiatori, le stesse tramvie); il depotenziamento dell'urbanistica e la valorizzazione della rendita; il securitarismo, il decoro e l'obliterazione delle fasce sociali più deboli.

Fino al febbraio 2020, a Firenze il settore turistico non ha conosciuto flessioni; nel 2018, le presenze turistiche oltrepassano abbondantemente i 13 milioni di unità, con un incremento del 51% nel decennio 2008-2018 (Irpel, *Rapporto sul turismo in Toscana. La congiuntura*, 2019). Indagini di *mobile analytics* stimano, tuttavia, che le presenze a Firenze, probabilmente già dal 2016, superino annualmente i 20 milioni di unità.

Una sintesi del processo che ha contribuito alla 'desertificazione' delle città storiche è contenuta nel primo capitolo del libro *Firenze fabbrica del turismo* (Firenze, 2020) dedicato o agli «ambienti di vita» nelle città turistiche: dalla cartolarizzazione dei beni demaniali alla mercificazione degli spazi pubblici, dalla privatizzazione dei servizi alle misure securitarie, fino alla militarizzazione delle aree monumentali (pp. 18-24).

«*City grabbing*» è l'espressione qui utilizzata per indicare il processo di accaparramento di risorse urbane da parte del capitale, con la conseguente impossibilità di godere universalmente del diritto alla città.

tà. L'azione predatoria dei grandi investitori del turismo e dell'immobiliare si riflette nel sempre meno garantito accesso alla casa e nella sottrazione all'uso collettivo dei grandi immobili monumentali.

Con il diffondersi delle piattaforme online, tramite le quali è possibile affittare a breve termine camere o appartamenti extra alberghieri, la questione del diritto alla casa si è imposta all'ordine del giorno. A Firenze, in linea con le città sudeuropee (Barcellona, Lisbona ecc.), le presenze nei b&b salgono vertiginosamente, così come gli appartamenti destinati all'affitto breve. L'articolo di Ilaria Agostini, *Il turismo consuma l'urbanistica e il diritto alla casa* (2020, pp. 50-53) fornisce dati su questo rilevante ma ancora assai oscuro capitolo, in una città in cui gli sfratti sono sopra la media nazionale (Cfr. Regione Toscana, *Abitare in Toscana*, 2019). I canoni d'affitto salgono: nel 2019 si registra un aumento del 12% dei prezzi, come denunciano anche gli Studenti di sinistra che, allo scoppiare della pandemia (come anche con la ripresa dell'*overtourism*, nel corso del 2022), si trovano sul piede di guerra: in media, una stanza singola e un posto letto in una doppia costano rispettivamente 358 e 250€ [ma tra 2022 e 2023 i costi si sono assai accresciuti, causa crisi energetica e inflazione].

Il caso di Firenze è emblematico di una perdita di controllo pubblico dei processi di trasformazione che perciò seguono principi finanziari, senza vincoli e senza alcun riferimento alle politiche urbane e sociali: il Piano Strutturale del 2011 (enfaticamente autodefinito a "volumi zero") è stato elaborato contemporaneamente alle attività di marketing spinte dalle amministrazioni, a partire da Renzi (deciso sostenitore della 'valorizzazione'), fino alla partecipazione, dal 2014 in poi, alle fiere immobiliari di Monaco e di Cannes (Mipim), alla ricerca di 'investitori' con un catalogo dove sono illustrate le occasioni immobiliari in vendita (una sessantina fra proprietà pubbliche e private). Al Mipim ha partecipato anche il ministero della difesa, che ha offerto in vendita molte ville storiche e una serie di fari costieri.

Ma già alla fine del primo decennio Duemila si era inaugurato il processo di vendita (sottocosto) di numerosi importanti edifici collettivi, spesso di valore monumentale, in nome dell'attrattività di investimenti esteri (che naturalmente ricadono sotto la voce "turismo"). Dopo Renzi, anche il Sindaco Nardella, seguito poi dagli assessori regionali, ha battuto le fiere internazionali dell'immobiliare. La deprecabile vicenda di Florence City of the Opportunities (*Florence city of the Opportunities. Invest in Florence*, 2014) – brochure pubblicitaria prodotta in-house da Palazzo Vecchio, nella quale sono presentati immobili in vendita, pubblici e anche privati – ha effettivamente raccolto risultati in tema di espropriazione della città.

Ne dà conto l'indagine dell'urbanista Antonio Fiorentino, sfociata nella pubblicazione di una guida dal titolo espressivo: *A chi fa gola Firenze* (2020). La guida disvela fatti e meccanismi delle corporation che si stanno appropriando dei complessi immobiliari pubblici (e privati), tutti inesorabilmente trasformati in alberghi [e suite/appartamenti di lusso, quasi sempre per non residenti] e sottratti all'uso collettivo (cfr. pp. 32-37).

La vendita di conventi, ospedali, monte dei pegni, teatri ecc., necessitava di essere favorita da regole urbanistiche non troppo cogenti. Il vuoto pianificatorio è stato costruito ad arte. Un Piano Strutturale e un Regolamento Urbanistico deboli, se non inefficaci, sono redatti e approvati dalle Giunte Renzi e Nardella. Tuttavia, laddove alcuni paletti continuavano a limitare le libertà imprenditoriali, le asperità degli strumenti urbanistici sono state opportunamente livellate: la variante all'art. 13 del RU del 15 ottobre 2018 prevede – unica nel panorama nazionale – l'eliminazione dell'obbligatorietà del restauro sui beni culturali, attraendo l'attenzione della magistratura ma ad oggi senza risultato.

E ciò, nonostante che il Comune di Firenze abbia aderito al pool delle tre città europee (Amsterdam, Barcellona e Bruxelles), soggette anch'esse alla tutela Unesco, afflitte dagli stessi problemi del capoluogo toscano, con lo scopo dichiarato di adottare iniziative che portino a regolamentare proprio l'abuso del centro storico da parte delle diverse piattaforme informatiche internazionali, finalizzate al reperimento di alloggi per soggiorni di breve e brevissima durata.

Nello stesso volume, anche l'urbanista Giorgio Pizziolo (2020) riprende il problema di fondo – l'assenza di un piano d'insieme – (pp. 26-27). «Certo che un'amministrazione di un bene così straordinario come il centro di Firenze, che fosse degna di questo ruolo, avrebbe dovuto, da tempo, fare l'unica cosa strategica per il centro storico di Firenze. Un vero e proprio Piano socio-ambientale-urbanistico

delle modalità d'uso (una sorta di Piano civico d'uso di un bene comune, come di fatto è il centro di Firenze), magari con l'aiuto dell'Unesco, e con la partecipazione degli abitanti. Su questa base sarebbe poi stato possibile affrontare le diverse spinte internazionali e risolvere al meglio le opportunità che questa nostra immensa ricchezza può offrire, a cominciare da una vita di qualità per i suoi abitanti ed i suoi ospiti. Ma un desiderio smodato di speculazione ed una miopia culturale, quasi alla cecità, stanno trasformando Firenze in un luogo lacerato, sgradevole, in una città rottamata. Temevamo tanto, e giustamente, la città museo. Oggi in realtà si va incontro ad una città irreale, quasi una simulazione da cartoons di se stessa, pseudo turistica, senza più abitanti, e invasa, specie di notte, da zombie di ogni tipo, una città di ogni forma di sfruttamento, falsa, e anche pericolosa. No, non possiamo accettarlo».

Si deve precisare che non sono disponibili dati sicuri sulla popolazione del centro storico Unesco. I dati forniti dall'ufficio statistico comunale si riferiscono, infatti, al Quartiere 1 che abbraccia – oltre al centro storico – anche l'area urbana di Porta al Prato-Leopolda-San Jacopino-Cascine, dall'Arno a viale Redi con il settore di piazza Puccini, che a fine 2022 comprende complessivamente 64.572 residenti (di cui 14.403 stranieri). Il nuovo *Piano di Gestione Unesco 2021-2022* informa, invece, che i residenti del Centro Storico sono 65.151, di cui 14.130 stranieri, e che sono comunque molto diminuiti rispetto al 2015 (pp. 22 e 62). Di fatto si stima comunemente che i residenti nel centro Unesco siano ormai ridotti a circa 40.000.

Il calo degli iscritti nelle liste elettorali sta comunque a dimostrare che, dagli anni '90, i residenti di cittadinanza italiana sono stati progressivamente sostituiti, almeno in parte, da cittadini stranieri, a permanenza spesso precaria nelle parti più 'nascoste' (seminterrati, ex garage o ex negozi/botteghe): nel 2017, gli stranieri costituiscono il 22,3% della popolazione del centro storico (fonte: Servizio Statistica del Comune di Firenze). «Residenti esteri e city user – 'fruitori' o 'utenti' – non sempre investono nell'abitare di lungo periodo in città». Quelli dotati di mezzi economici «determinano mutamenti nell'assetto urbano»; tuttavia, essendo tutti privi del diritto di voto, «hanno scarsa incidenza politica. È la popolazione ideale per governare senza problemi». È vero che, almeno nel comune di Firenze, città storicamente afflitta da sottoccupazione (Paolini, 2014), la spinta economica esterna alle attività della macchina della pubblica amministrazione proviene, in parte non trascurabile, dalla 'fabbrica del turismo', che estrae profitto da un patrimonio culturale che non è in grado di riprodurre. Di sicuro le presenze dei visitatori – nei b&b, più che negli esercizi alberghieri – sono salite vertiginosamente. Al riguardo, Stefano Picascia (Ladest-Università di Siena), nel ciclo di incontri "La fabbrica del turismo", ha fornito dati significativi: a febbraio 2016, gli 'appartamenti interi' offerti su Airbnb raggiungerebbero il 17,9% del totale delle unità immobiliari del centro città, ben 4.192 unità sulle 23.434 censite nel 2011. Ma sono dati sicuramente assai parziali. A fine 2022, secondo Ancsa-Cresme, il mercato turistico degli affitti brevi investe, a Firenze, ben 10.800 alloggi e il presidente di Federalberghi Toscana, Daniele Barbetti, non manca di denunciare «un fenomeno che negli ultimi 10 anni ha stravolto le nostre città d'arte, minandone la vivibilità e rendendo inutile ogni pianificazione urbanistica per la gestione della ricettività e dei flussi» (*Airbnb deve trattenere una ritenuta del 21%: anche gli affitti brevi soggetti a tassazione*, "La Repubblica" del 23 dicembre 2022). A giugno e luglio 2023 – dopo che il Sindaco ha annunciato il blocco agli affitti brevi in area Unesco da introdurre con variante urbanistica entro i primi di settembre – si è scatenata la corsa a registrare gli appartamenti nel registro comunale Airbnb: tanto che al 19 luglio il registro contava 12.800 appartamenti e gli annunci pubblicati su Airbnb hanno raggiunto la cifra di 11.800 (*Continua l'assalto degli affitti brevi: 3200 nuovi iscritti dall'inizio di giugno*, "La Repubblica" del 20 luglio 2023).

Al riguardo si deve però precisare che l'economia del turismo, contrariamente a quanto si crede, non è affatto dominante se guardiamo all'ambito metropolitano, ove corrisponde ad una parte minoritaria del Pil complessivo (all'incirca il 10%, secondo i dati della Camera di Commercio, con un'occupazione precaria e poco qualificata).

Da un'indagine di Tecnocasa del 2018 emergerebbe che, a Firenze, il 93,8% degli acquisti immobiliari entro le mura ha finalità di investimento: il mercato è orientato nettamente sulle case-vacanza ossia su case sottratte agli abitanti. L'alloggio 'mordi e fuggi' divora il diritto alla casa. L'affitto a breve termine

è infatti molto più sicuro dei contratti quadriennali, esposti al rischio di morosità. Persino gli studenti – tradizionale cespite della rendita cittadina – hanno difficoltà a trovar casa in centro. Sopravvivono nella città storica residuali rioni in cui ancora trovano alloggio le classi a basso reddito, il bracciantato del turismo: il sovraffollamento di via Palazzuolo o di via Panicale – marginalizzate e in preda all'incuria – è sicuro prodromo alla nuova riqualificazione speculativa. La depressione che precede l'ondata. La città entro le mura cambia velocemente volto. Se le classi subalterne sono espulse dai quartieri centrali, è l'intera cittadinanza ad essere spossessata dei luoghi rappresentativi. In tempi di austerità, la pratica mercatoria sullo spazio pubblico è il mezzo per appianare i bilanci: piazze, ponti e musei sono ridotti a fondali per eventi pseudo-culturali, o commerciali tout court. Piazza del Duomo e della Signoria sono, oggi, recinti per turisti.

Inoltre, annose politiche di decentramento hanno dislocato funzioni vitali, al di fuori di un progetto organico. I "contenitori storici dismessi" sono passati direttamente nei Piani delle Alienazioni: prelibati bocconi per investitori che trasformano caserme in hotel di lusso o il Teatro Comunale in appartamenti «stile Fifth Avenue». In nome della "rigenerazione", infine, i piani urbanistici hanno reso buon servizio all'incalzante mutazione. E sono essi stessi trasmutati in strumenti di degenerazione urbana.

4. Gli effetti perversi della Variante 2018 all'art. 13 del Regolamento Urbanistico

Il Consiglio Comunale ha approvato, in data 15 ottobre 2018, la già enunciata scellerata Variante al Regolamento Urbanistico, che rappresenta l'estrema torsione amministrativa: un regalo ai parassiti della rendita, e, insieme, un atto di selezione sociale. La Variante all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU agisce sulla disciplina delle trasformazioni del patrimonio immobiliare storico, introducendo un'inedita «ristrutturazione edilizia limitata» su quasi metà dell'edificato del territorio comunale. La ristrutturazione edilizia con limitazioni, pur preservando la sagoma, le facciate – ancorché «sostanzialmente» – e alcuni elementi distributori (scale, androni), non tutela la configurazione interna degli edifici ed espone il patrimonio edilizio a ulteriori frazionamenti, finalizzati agli affitti turistici; in tal modo, si sta anche incrementando la realizzazione e l'offerta della tipologia di immobili di sempre più ridotte dimensioni (anche di 50 mq) e non destinati a finalità abitative ordinarie.

È proprio grazie a questa variante che sono stati portati a compimento iter autorizzativi come quello – esemplarmente esecrato dall'opinione pubblica tra 2021 e 2022 (come ben dimostra la ricerca in rete) – dell'ex Caserma di Sanità Militare Vittorio Veneto di Costa San Giorgio, di cui tratteremo più avanti. Se già appariva surreale l'invenzione di una ristrutturazione "alla fiorentina", appare fuori di ragione la normativa che il Comune ha delineato per i monumenti architettonici: i pezzi più pregiati sono e saranno suscettibili di "ristrutturazione edilizia" tout court («senza limitazioni» si precisa nel Regolamento). Non è un caso che molti di essi corrispondano alle "Aree di Trasformazione" dello stesso RU e alcuni siano anche presenti nei Piani di alienazione. Tuttavia, la sostituzione del restauro con la "ristrutturazione" contravviene alla prescrizione di tutela del Bene culturale espressa nell'art. 29 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. La ristrutturazione edilizia è, infatti, la classe di intervento che consente la maggior libertà nelle opere di trasformazione, persino la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione in forme diverse da quelle originali (come recita il Testo unico dell'edilizia, art. 3). Quanto a previsioni urbanistiche, dunque, sui monumenti si potrà agire con la stessa libertà con cui si opera su un capannone industriale. La tutela sarà demandata totalmente alla Soprintendenza, che finora ha lavorato a fianco del Comune, autorizzando le trasformazioni consentite dal RU (poiché sono due i dispositivi che rispondono al precetto di tutela del Bene Culturale: il permesso di costruire, in capo al Comune, e il nulla osta del Soprintendente). Ma, come ognuno sa, la Soprintendenza non è il Comune, non è un organo rappresentativo della cittadinanza, ha funzioni di diversa natura, non tratta di pianificazione, non è suo compito occuparsi della disciplina in materia di attività edilizia ed urbanistica. In altre parole: il Soprintendente non può sopperire alla mancata pianificazione comunale. Rimettendo il destino degli edifici monumentali alla Soprintendenza – indebolita dalle recenti riforme e dal taglio del turn-over –, il Comune recede da un obbligo costituzionale. Elude le funzioni attribuitegli dalla Legge urbanistica (L 1150/1942), dall'art. 118 della Costituzione, definite dal Testo unico

degli enti locali che specifica: «Spettano al comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori [...] dell'assetto ed utilizzazione del territorio» (Dlgs 267/2000, art. 13, co. 1). L'urbanistica, quale funzione primaria ed essenziale, rientra tra tali compiti amministrativi: attraverso il Piano Regolatore (nelle sue varie denominazioni regionali), il Comune ha l'obbligo di dettare la disciplina delle trasformazioni e dell'uso di ogni immobile ricadente nel territorio comunale, nell'interesse generale. Nessuno escluso.

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) sulla 'ingessatura' del centro, sull'impossibilità di trasformare liberamente per scopi turistici gli alloggi del centro storico, prima si è modificata la legislazione nazionale per ampliare gli interventi ammessi nella categoria del restauro, senza però soddisfare le richieste. Alla fine, anziché studiare finalmente un piano che garantisca 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 (Marco Massa, nell'articolo *Il caso Firenze: fra maquillage urbano e "valorizzazione economica" dei "buchi neri", la vera rigenerazione è un evento raro*, 2022).

Ovviamente, nessuno (tanto meno Italia Nostra) nega il diritto di recuperare gli spazi vuoti esistenti: caserme, conventi, industrie, palazzi o altri edifici in disuso o sottoutilizzati, ma il recupero deve essere adeguatamente normato, al fine che gli interventi guardino alla compatibilità storico-architettonica e alla salvaguardia e valorizzazione sostenibile del valore comunitario e sociale di queste strutture e dell'intera città.

Al di là del ricorso fatto al Consiglio di Stato nel giugno 2020 e ancora sorprendentemente pendente a distanza di oltre tre anni, Italia Nostra ha chiesto di modulare gli interventi urbanistico-edilizi sulla base delle risultanze di un serio piano particolareggiato, con analitico censimento dell'edilizia storica. Molti urbanisti concordano con questa posizione, che si pone l'obiettivo di invertire radicalmente la rotta della politica della città storica, che tutti sanno andare al di là del centro Unesco. Nel PS e nel RU le emergenze vengono individuate, nella parte conoscitiva del territorio comunale, sulla base di quattro classificazioni, ma nella sostanza – scrive Ilaria Agostini – il piano rivela il «manchevole riconoscimento delle invarianti strutturali», come invece previsto dalla legge urbanistica regionale.

Nella variante, il provvedimento di sostituzione dell'intervento di restauro/risanamento conservativo con la ristrutturazione edilizia interessa inoltre ben 40 casi delle cosiddette Aree di Trasformazione (AT), esterne al centro storico, nelle quali sono inseriti complessi importanti come il convento della Querce e la Manifattura Tabacchi, la villa di Rusciano, i conventi di Monte Oliveto, della Piazzola e di Santa Marta ecc. Per non pochi di questi monumenti, Italia Nostra ha manifestato grave preoccupazione e decise critiche proprio a causa della natura cementificatoria del piano fiorentino, che ripone piena fiducia sulla contrattazione pubblico-privato. Per di più, la proroga fino a tutto il 2022 dei vecchi strumenti urbanistici, concessa dalla Regione riguardo alle previsioni edilizie fino ad ora non utilizzate (e che quindi avrebbero dovuto essere cancellate), ha consentito pesanti ulteriori ristrutturazioni edilizie.

Contro tutte le falsità e distorsioni scritte contro Italia Nostra, conviene rifarsi a Giuseppe Centauro, docente di Restauro nell'Università di Firenze¹, che ha attentamente commentato la vicenda dell'accoglimento da parte del Consiglio di Stato del primo appello cautelativo di Italia Nostra in merito alla tutela del patrimonio edilizio storico di Firenze, con conseguente sospensione dell'efficacia della Variante all'art. 13 del Regolamento Urbanistico: di cui purtroppo il TAR Toscana non ha tenuto conto. Centauro ha pure chiarito, con metodo esemplare, i due aspetti di fondo:

1. Egli ha infatti richiamato la responsabilità pregressa del Comune, che «non ha mai posto sotto tu-

1 Suo intervento al convegno organizzato dall'Ordine degli Architetti di Firenze e tenutosi il 12 giugno 2019 alla Palazzina Reale della stazione di Santa Maria Novella.

tela attiva il proprio centro storico», e di conseguenza il costruito storico è «oggi lasciato all'arbitrio senza alcun controllo, rispetto ai caratteri dei luoghi rappresentativi dell'identità collettiva»;

2. E quindi, egli ha sostenuto l'esigenza – per il Centro Storico di Firenze – di arrivare quanto prima a produrre un attento processo di conoscenza dell'ambito urbano, con analitica classificazione del suo patrimonio edilizio (proposta già rivolta al Comune, da molto tempo, anche da Italia Nostra, come osservazione alla Variante in questione, ma colpevolmente non approvata dalla stessa Amministrazione) e con «perimetrazione delle varie aree urbane per quelle zone per le quali si ritengono necessari livelli di analisi congrui e coerenti con la custodia del costruito esistente». Quadri di conoscenza assolutamente indispensabili per «armonizzare le modalità di intervento» e perseguire «una risoluzione delle problematiche conservative e di ammodernamento funzionale, differenziando gli interventi di prevenzione e restauro in relazione agli effettivi caratteri storici, costruttivi e materici dell'impianto urbano». Al riguardo si deve sottolineare che oltre a non avere un piano del centro storico Firenze non ne ha neppure il rilievo murario completo, a eccezione del quartiere di Santa Croce, rilevato integralmente dopo l'alluvione del 1966 (si veda Michelucci, 1968) e di stralci in diverse zone, tutti pubblicati in Giovanni Fanelli, *Firenze Architettura e Città* (1973).

Della strategia urbanistica comunale fanno parte anche i recenti e ripetuti attacchi rivolti dal Sindaco Dario Nardella alle posizioni istituzionali rappresentate dal Soprintendente Andrea Pessina (poi trasferito a fine 2022) – a partire dalla questione della ruota panoramica installata nel giardino storico poggese della Fortezza da Basso e degli interventi e degli usi impropri autorizzati nel Parco storico delle Cascine (di cui si parlerà più oltre), per non parlare degli interventi sullo Stadio Franchi e della *querelle* pensiline della prevista tramvia per Bagno a Ripoli – che Italia Nostra ha definito inopportuni e inaccettabili. Addirittura, riferisce la consigliera comunale fiorentina Antonella Bundu, il 16 marzo 2022 la Commissione Comunale V Cultura e Sport ha approvato, a maggioranza (con l'opposizione dei consiglieri Bundu, De Blasi e Palagi), una risoluzione «per chiedere al governo di limitare il potere di tutela della Sovrintendenza per i beni artistici e paesaggistici. Dopo aver chiesto maggiori poteri e terzi mandati, dopo aver sbuffato *le città chi le deve governare, i sindaci eletti dai cittadini o altre persone che non rispondono ai cittadini e rispondono a sé stessi?*, questo – scrive Bundu – ci sembra l'ennesimo tentativo di voler prendere decisioni che riguardano il bene pubblico, bypassando anche il ruolo di chi è chiamato a tutelarlo, non in nome di un partito».

5. Alcuni casi emblematici

Il caso più recente di stravolgimento del patrimonio, con uso delle norme variate, ha riguardato la vendita e la ristrutturazione della ex Scuola di Sanità Militare e Caserma Vittorio Veneto in Costa San Giorgio.

Il Comune di Firenze ha approvato definitivamente, nel centro storico Unesco, un progetto privato per un albergo e resort di lusso in Costa San Giorgio, al posto di un servizio già pubblico, l'ex Caserma e Scuola di sanità militare: grande complesso monumentale, costituitosi in seguito alla fusione di due antichi conventi, risalenti all'anno 1000. Il complesso era stato preventivamente ceduto dal Demanio, attraverso la Cassa Depositi e Prestiti, a un operatore privato – l'argentino Alfredo Lowenstein – a prezzo di saldo (circa 1100 euro a metro quadro di superficie costruita, alla quale si aggiungono cortili e giardini, per un totale di oltre tre ettari).

L'area è pregiatissima per qualità ambientali, valori architettonici e paesaggistici, incastonata com'è fra Santa Felicita, palazzo Pitti, Giardino di Boboli, Forte Belvedere, Villa e giardino Bardini. Le caratteristiche topografiche, urbanistiche e architettoniche, assolutamente uniche, di area collinare appartata, l'hanno difesa fino ad oggi come uno dei brani più preziosi rimasti dei caratteri dell'antica Firenze. Le peculiarità eccezionali del complesso, la ben nota fragilità idrogeologica, le gravi difficoltà di accesso non sono state adeguatamente considerate e il Comune ne ha disciplinato la trasformazione come se fosse un banale intervento di ristrutturazione edilizia. Le 135 camere dell'hotel comporterebbero, inevitabilmente, lo sminuzzamento degli spazi e l'alterazione di gran parte delle strutture architettoniche, mentre le autorimesse interrato e la viabilità di accesso stravolgerebbero il fragile equilibrio idrogeo-

logico, la continuità della falda che alimenta le fontane del giardino di Boboli, la stabilità stessa degli edifici (Fiorentino, 2020, pp. 62-64).

Per stabilire la destinazione urbanistica è stata adottata una procedura impropria, che è partita dalla parodia di un concorso pubblico ed è sfociata in un progetto privato: il Comune, pertanto, ha impropriamente rinunciato al compito di predisporre uno strumento attuativo di iniziativa pubblica e ha preferito limitare il proprio ruolo a poche indicazioni, che hanno assunto acriticamente l'esito del concorso attraverso una procedura artatamente accelerata. L'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto Lowenstein senza considerazione alcuna dell'appello lanciato il 7 dicembre 2021 da associazioni e cittadini, che ha ottenuto larghissimo consenso tra la cittadinanza e il mondo della cultura per la revoca del provvedimento e l'avvio di un effettivo processo di partecipazione.

Da sottolineare che, fra i numerosi firmatari, spiccano personalità di rilievo nazionale e internazionale, come docenti universitari di molteplici discipline, critici e giornalisti, funzionari di istituzioni pubbliche, storici dell'arte².

Numerose altre ristrutturazioni edilizie improprie di fabbricati hanno contrassegnato negativamente gli equilibri urbanistici del centro storico negli ultimi anni.

Italia Nostra ha sottolineato che sono i tanti interventi simili a quello di Costa San Giorgio ad essere l'oggetto del ricorso contro la Variante all'art. 13 delle NTA del RU impugnata al Consiglio di Stato nel giugno 2020, con attesa della sentenza ancora a fine settembre 2023 (dopo 39 mesi).

L'Assessora Cecilia Del Re ha dichiarato a fine anno 2022 (*Nuovo stadio, l'idea della Soprintendente, 'tetto inclinato verso l'esterno'*, "La Repubblica" del 24 dicembre 2022) che, nel triennio, sono state approvate 55 varianti urbanistiche che hanno prodotto «il boom degli oneri di urbanizzazione (18 milioni nel 2021, 16 nel 2022 contro una media decennale di 5-6)», riferibili ai «megaprogetti di recupero in corso e quelli in vista».

La vicenda fiorentina è stata ricostruita con puntualità in numerosi saggi, fra i quali si possono ricordare quelli di Ilaria Agostini *Alienazioni a Firenze* (17.2.2017), e quello già citato di Antonio Fiorentino, *A chi fa gola Firenze* (2020).

Tra gli altri casi clamorosi di ristrutturazioni con cambiamento delle destinazioni d'uso del centro storico Patrimonio Unesco, perché interessanti complessi monumentali e/o collocati in aree di alto pregio, oltre alla Scuola di Sanità e Caserma Vittorio Veneto, si possono citare, fra i fabbricati privati:

- il palazzo Portinari Salviati in via del Corso, a ridosso del Duomo, uno dei gioielli dell'architettura rinascimentale fiorentina e storica residenza di Beatrice Portinari, la musa ispiratrice di Dante: è stato trasformato in numerose e lussuose residenze (13 suite al piano nobile e 25 appartamenti messi sul mercato a 16.000 euro al metro quadrato nei piani superiori), con ristorante super griffato e galleria commerciale (di cui la città non avvertiva il bisogno) dal Gruppo LDC (Luxury, Dreams & Culture), il tutto per una superficie utile di 10.300 mq (Fiorentino, 2020, pp. 67-69);
- la ex sede del Monte dei Pegni della Cassa di Risparmio di Firenze, a pochi passi dalla stazione di Santa Maria Novella e dalla zona degli alberghi di lusso e all'interno di una delle ultime enclaves popolari e multiculturali, per una superficie utile complessiva di oltre 10 mila metri quadri. Inascoltate le proteste dei cittadini e dei comitati in difesa del carattere popolare dell'area, è stato trasformato in albergo di lusso, l'Hotel 25 hours, da Invesco Real Estate, con tanto di parcheggio sotterraneo: delle 170 stanze, 73 sono ricavate all'interno dell'edificio storico, prospiciente via Palazzuolo; le restanti sono localizzate nella struttura di nuova edificazione, posta all'interno, alta 15 metri, «probabilmente, la più rilevante costruzione ex novo in progress nel centro storico di

2 Come G.F. Di Pietro (Università di Firenze), C. Echinger-Maurach (storica dell'arte, Università di Münster), G. Fanelli (storico dell'arte), F. Fehrbach (Università di Amburgo), A. Florida, M.C. François (European University Institute di Firenze), F. Garavini (scrittrice), M. Geddes da Filicaia, Bernardo Francesco Gianni (abate a S. Miniato al Monte), M. Haine (Harvard University Center for Italian Renaissance Studies), S. Isola (Università di Camerino), L. Lepore (Icosmos Italia), L. Lombardi (Accademia di Belle Arti di Brera), A. Magnaghi (Università di Firenze), A. Marson (Università IUAV Venezia), F. Medici (Università Sapienza di Roma), P. Micheli (già direttore Ufficio di Belle Arti del Comune di Firenze), T. Montanari (Università per Stranieri di Siena), A. Natali (già direttore degli Uffizi), S. Padovani (già direttore della Galleria Palatina di Pitti), A. Paolucci (già soprintendente e ministro dei Beni Culturali).

Firenze, ricordiamolo essere Patrimonio dell'Umanità ma forse non adeguatamente tutelato» (Fiorentino, 2020, pp. 56-57);

- la ex sede della Cassa di Risparmio di via Bufalini: un ampio complesso edilizio che occupa un intero isolato nel cuore del centro storico, a ridosso del Duomo e di piazza Santissima Annunziata, trasferito alla holding americana, ove sono state (o saranno) allestite circa 140 suite di alta gamma, attività commerciali di lusso e uffici di rappresentanza, per una superficie utile di circa 18.000 metri quadrati (Fiorentino, 2020, pp. 41-42);
- l'Hotel Il Tornabuoni (palazzo Minerbetti) in via Tornabuoni del fondo Hines, affittato alla romana Ag Hotels (70 camere);
- l'Hotel Helvetia&Bristol in via dei Pescioni del gruppo Starhotels, con le 25 nuove suite;
- l'Anglo American Hotel Florence in piazza Vittorio Veneto, costruito nel 1792 come uno dei primi hotel a Firenze, acquisito da Curio Collection by Hilton; guidato da un fondo di investimento controllato da Oaktree e dotato di 115 camere;
- il rinascimentale palazzo Serristori sull'omonimo Lungarno e in via dei Renai, in via di trasformazione in 12 appartamenti con spa e giardino.

Tra i fabbricati pubblici:

- la trasformazione residenziale del palazzo sede dell'Istituto Demidoff, nel quartiere di San Niccolò, venduto dall'Asp Montedomini del Comune di Firenze, con un notevole ribasso rispetto al valore dalla perizia di stima, alla BL Consulting. L'edificio – uno dei luoghi della memoria storica del rione e sede degli interventi filantropici della famiglia Demidoff (asilo e scuola per i bambini poveri, e farmacia che distribuiva gratuitamente medicinali, poi centro per la formazione di giovani artigiani e fanciulle escluse dall'istruzione scolastica, infine residenza assistita per anziani bisognosi) – è trasformato in venticinque lussuosi appartamenti, corredati di garage interrati (Fiorentino, 2020, p. 51);
- lo straordinario complesso monumentale dell'ex Ospedale militare di San Gallo nella via omonima, dove Gb Invest ha dimostrato totale chiusura nei confronti dei bisogni degli abitanti, progettando il solito mix funzionale a base di albergo di lusso, nuove residenze esclusive, centri commerciali, studentati per le tante università americane, parcheggi privati ecc.;
- l'ex Teatro Comunale e del Maggio Fiorentino in Corso Italia (Blue Nobel con Hines): lo storico teatro viene distrutto e trasformato in lussuose residenze, mentre il vincolo della Soprintendenza, un tempo esteso a tutto l'immobile, oggi riguarda le sole facciate;
- palazzo Vivarelli Colonna di via Ghibellina (già sede comunale) è sul mercato ed è stato trattato a fine 2022 dal cinese Nelson Chang «immobiliarista pigliatutto» (così "La Repubblica" del 21 dicembre 2022).
- Anche il complesso di Sant'Orsola di via San Gallo, per tanti decenni in colpevole abbandono, viene trasformato dal gruppo francese Artea (con investimento di 31 milioni), in Scuola di Alta Hôtellerie e altre funzioni (Paolo Celebre, Il turismo a Firenze: 23 agosto 2022, italianostrafirenze.wordpress.com). In questo caso si deve precisare che, dopo decenni di progetti rimasti nel cassetto, il mix di funzioni private e pubbliche ora proposte potrebbe rivelarsi un ragionevole compromesso.

Il discorso potrebbe ovviamente allargarsi ai tanti complessi storici esterni al centro Unesco, a partire da quelli che lo lambiscono – ad esempio il palazzo del Sonno o ex uffici FS di viale Lavagnini (diventato hotel e studentato) –, oppure la storica villa Tolomei in via Santa Maria a Marignolle (trasformata in hotel di lusso), o l'ex collegio La Querce alle Cure con parco di 15 mila mq del gruppo indiano Leeu Collection, trasformato in resort.

Invece, lo storico e popolare Teatro Nazionale di via de' Cimatori, a pochi passi da piazza della Signoria, che secondo la BL Consulting doveva diventare un lussuoso centro benessere, nel maggio 2021 è stato acquistato da un privato, noto architetto consulente di alcune operazioni di ristrutturazione di altri complessi già pubblici venduti a privati, che – a quanto si legge nella stampa – vorrebbe salvarne la storicità e utilizzarlo come "luogo di cultura".

In ogni caso, la politica di liquidazione degli edifici pubblici venduti a privati per consentire grandi operazioni speculative prosegue imperterrita anche negli anni del Covid: subito al di là del centro Unesco, dopo la ex stazione Leopolda e l'area retrostante (trasformata in residenze e nuovo teatro comunale), le Ferrovie dello stato hanno ceduto all'impresa Salini, per poco meno di 12 milioni di euro, l'area delle Officine Grandi Riparazioni di Porta al Prato (160.000 mc per residenze, uffici, negozi e alberghi).

In altre città europee il recupero delle aree pubbliche dismesse, inquadrato in un piano complessivo, ha originato una rete di poli culturali capaci di rigenerare la periferia e di impegnare nuova forza lavoro, come le Fabbriche della creatività a Barcellona.

Nell'area fiorentina, invece, la liquidazione di proprietà pubbliche prosegue con le scelte effettuate dal Comune per modificare il piano urbanistico, nonostante l'opposizione degli abitanti: in particolare sulla vendita delle Officine ferroviarie i comitati di cittadini hanno segnalato il fabbisogno di spazi pubblici e di servizi dei quartieri adiacenti e chiesto di destinare gran parte dello spazio a servizi e a verde, ma nonostante il cosiddetto processo di partecipazione non sono riusciti ad ottenere una risposta positiva. Eppure, questa carenza può dar spunto a ricorsi alla corte dei Conti per danno erariale. In altre città, a Milano ad esempio, dove le FS hanno avuto sugli scali ferroviari un comportamento analogo, i comitati cittadini hanno promosso diversi ricorsi proprio per il reato di danno erariale, giustificandolo con la carenza di spazi pubblici che obbliga l'Amministrazione Comunale, per raggiungere gli standard obbligati per legge dei quartieri adiacenti, alla necessità di reperirli sul libero mercato, ovviamente con enorme aggravio di spesa.

A questo punto possiamo pure interrogarci sulla legittimità di tali operazioni, sulla loro utilità sociale, ma soprattutto bisogna chiedersi quanto siano compatibili con la politica di tutela richiesta dal patrimonio Unesco.

6. Le tramvie

Anche il sistema tramviario in corso di graduale realizzazione, a partire dal secondo decennio del Millennio, ha comportato e comporta criticità nei confronti degli equilibri del centro storico. Le linee tramviarie sono state costruite, purtroppo, con modalità di pesante ingombro di tipo ferroviario – esse occupano la viabilità principale, con una sede riservata e semafori asserviti, anche nei tessuti urbani densi – e senza alcuna Valutazione di impatto ambientale, con decisione di escludere la VIA per opere di questa rilevanza, presa esclusivamente all'interno del Comune, anzi della Giunta: e ciò, pur interessando l'infrastruttura con le sue varie linee, già costruite e in progetto, una considerevole porzione del Centro Unesco. Da qui la deplorabile e antiestetica situazione determinatasi anche e soprattutto: all'ingresso del Parco delle Cascine, nelle piazze della Stazione e dell'Unità d'Italia e intorno alla Fortezza da Basso (interessate dai binari e da una selva di pali e fili, a pochi passi dai monumenti come l'abside della trecentesca basilica di Santa Maria Novella), senza che si sia operato un ripristino del decoro urbano di spazi di evidente valore storico ed urbanistico.

Dato il vulnus arrecato al patrimonio culturale e paesaggistico, c'è quindi da preoccuparsi per i nuovi progetti di linee per Coverciano, per Bagno a Ripoli e specialmente per il breve e ingiustificabile – se non per l'opportunità di spesa di un budget già disponibile – prolungamento della T2 (*Variante al Centro storico*), per piazza Libertà, via Cavour, piazza San Marco e ritorno per via La Pira. È a tutti evidente che questa breve ma invasiva ed inutile tramvia – che per la fase di cantierizzazione sta sconvolgendo il traffico e la vita dell'area interessata – poteva essere facilmente sostituita da una semplice circolare di bus elettrici.

Dall'analisi della parte dei progetti riguardante le opere a verde, visto che il tracciato per Bagno a Ripoli comporta la costruzione di un nuovo ponte sull'Arno e interessa una serie quasi ininterrotta di storici viali alberati, peculiarità degli interventi ottocenteschi per Firenze Capitale, emergono ulteriori effetti negativi sul clima e sul paesaggio. Il progetto, infatti, intende il verde pubblico quale puro elemento di arredo urbano, subordinato ed asservito alle esigenze dell'infrastruttura tramviaria, a discapito della

qualità dell'aria, nonché del clima e dello stesso paesaggio. Si impone, di fatto, l'eliminazione di un gran numero di alberature presenti e si mettono a rischio di instabilità quelle che, presuntivamente, si ritiene di poter lasciare sul posto. Da considerare che i viali del Poggi sono tutelati da un vincolo culturale e paesaggistico; ma sfolteamenti significativi avverrebbero anche sul lungarno del Tempio, compresi i giardini esistenti presso il Ponte San Niccolò.

Lo snaturamento del paesaggio urbano consolidato ed il depauperamento della massa vegetale è quanto già avvenuto con la realizzazione della Linea 3 sulla direttrice Statuto-Poggetto, dove fin dall'inizio non si sono voluti preservare i soggetti arborei di grandi dimensioni lì presenti. Ciò ha già prodotto, da tre anni, un vistoso peggioramento del clima in quel comparto urbano (Paolo Celebre, *Qualche domanda a Legambiente*, 2021 inedito).

7. Un'altra minaccia: la prevista (seppure imprecisata) infrastruttura di collegamento tra via San Niccolò o altro sito della 'città bassa' e Forte Belvedere

L'ipotesi, fortemente sostenuta dal Presidente della Giunta regionale Eugenio Giani e dal Sindaco Dario Nardella, nel corso del 2022, di piazzare una scala mobile nell'appartato giardino di palazzo Vegni, per collegare via San Niccolò con il Forte Belvedere, ha incontrato la decisa ostilità dei residenti di San Niccolò e dintorni.

I residenti 'resistenti' di Firenze sono da anni costretti a difendere palmo a palmo il patrimonio pubblico e quei brani di residua autenticità che si vorrebbero "valorizzare" - "rigenerare": in una parola, mettere a profitto. Superfluo qui richiamare la scottante e ben più grave vicenda del resort da realizzare nella vicina ex caserma Vittorio Veneto, al quale questa infrastruttura sarebbe chiaramente collegata. La ragione dell'intervento che si sta progettando, secondo i promotori, starebbe nella necessità di superare il dislivello delle 'coste' collinari tra il lungarno e il Forte Belvedere, favorendo la redistribuzione - in quella parte del centro storico - dei flussi turistici, oggi troppo concentrati sulla riva destra dell'Arno. Ma è facile obbiettare che proprio questa relativa impervietà, ha finora fatto da filtro a flussi turistici più massivi, selezionando un turismo più meditato ed attento, come si può constatare percorrendo i mirabili spazi urbani di via San Niccolò, di via de' Bardi, della Costa San Giorgio o della più segreta via del Canneto.

Del resto, la proposta della scala mobile è stata preceduta dall'idea di un ascensore-funicolare lanciata dal magnate argentino Alfredo Lowenstein, proprietario del grande complesso dell'ex caserma Vittorio Veneto in Costa San Giorgio: un ascensore-funicolare che, nell'interesse del magnate, avrebbe dovuto essere collocato addirittura nel Giardino di Boboli (con capolinea da dietro il Rondò di Bacco) e con destinazione sempre il Forte Belvedere. Evidentemente, Lowenstein, da bravo capitalista e speculatore, aveva fatto i suoi conti, che gli dicevano che l'ascensore-funicolare sarebbe stata la ciliegina sulla torta per assicurare il successo al suo progetto di trasformazione della grandissima e storica ex caserma e il suo ampio contorno verde in una struttura alberghiera di super lusso, con annesse tante altre attività. È a tutti evidente che l'ascensore-funicolare avrebbe consentito un agevole collegamento pedonale non solo tra la città e il Forte ma anche tra la città e Costa San Giorgio, per l'accesso alla nuova ed esclusiva struttura dei suoi tanti clienti altolocati e senza problemi di spesa. Con buona pace dell'impatto della prevista infrastruttura sul patrimonio storico-artistico-paesaggistico dell'area.

Scandalosamente, la Giunta Comunale aveva già dato via libera allo studio di fattibilità per «realizzare l'ascensore inclinato, tutto in vetro, trasparente e quindi a basso impatto ambientale». Questo ennesimo episodio di cattiva politica cittadina - ripiegata sul *laissez faire* ai privati - è stato discusso da "La Città invisibile" (articolo del 24 febbraio 2020), con lo scritto che è stato ripreso e sviluppato da Tomaso Montanari (su "Il Fatto Quotidiano" dello stesso giorno). Montanari parla di «scempio tra i monumenti», di «rapina del bene comune» e di «stupro» ovvero di violazione del «Giardino di Boboli, cioè uno dei monumenti più importanti del Paese, con una teleferica cui si accedrebbe - da parte di privati estranei al museo - varcando la porta di un museo, palazzo Pitti: un vulnus impensabile», una «idea pazzesca».

Tramontata, per l'opposizione della Soprintendenza, l'ipotesi funicolare, il Comune di Firenze, sostenuto dalla Regione Toscana, ha rilanciato di recente il progetto *Forte di Belvedere – sistema di risalita*: insieme a 48 altre proposte, esso compare infatti nel progetto FLIC - *Florence I Care*, un appello rivolto non solo a sponsor privati per favorire le erogazioni liberali a sostegno della cultura, ma diretto anche ai milioni di turisti che ogni anno giungono in città, attratti dal suo *brand name* universale. Il tutto sotto l'egida della Legge n. 106/2014 (Decreto Franceschini) per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo, e reso permanente dalla legge di stabilità del 2016, che introdusse un'agevolazione fiscale al 65% per le erogazioni liberali a sostegno della cultura. Si tratta di «collegare con un sistema di trasporto innovativo due zone turisticamente molto importanti della città, San Niccolò ed il fiume Arno con il Forte di Belvedere ed il Museo Bardini». Il valore dell'intervento è di più di 5 milioni per la durata di un anno.

C'è da chiedersi che ci faccia questo progetto in un elenco di opere oggetto di Art bonus (credito d'imposta), donazioni o sponsorizzazioni con cui si è articolata, fin dal 2011, la partecipazione dei privati al mantenimento del patrimonio culturale fiorentino; quale bene intenda valorizzare, per usare la terminologia della legge 106/2014; e in che rapporto starebbe questa infrastruttura con altre ipotesi ventilate di percorsi meccanizzati, di fatto al servizio del resort di Costa San Giorgio (Paolo Celebre, *Funicolari e tapis roulant nei giardini storici*. Ci riprovano!, 9 ottobre 2022).

8. I previsti parcheggi sotterranei

Nel centro storico mancano, completamente o quasi, i parcheggi pertinenziali (cioè limitati ai soli residenti), interrati o realizzati al coperto su edifici a ciò adattabili che siano, mentre l'Amministrazione Comunale ha puntato – per ragioni di business, fino a questo momento andate sostanzialmente deluse – sulla costruzione di alcuni grandi parcheggi multipiano sotterranei a pagamento, ad uso di rotazione, e quindi sicuri attrattori di traffico (anziché riservarli ai residenti, come il buon senso comune dovrebbe suggerire), che minacciano il centro storico fiorentino come quelli delle città d'arte italiane. Tale pratica ha fatto dire a Renzo Piano che «è una follia, bisogna smetterla»: invece, realizzazioni e proposte continuano a fiorire. Più parcheggi si fanno e maggiore sarà il soffocamento da traffico privato.

Al di là dei prevedibili danni al patrimonio monumentale e archeologico e alle falde acquifere, e al di là dei sempre più paventati e prevedibili deficit di gestione di tali strutture – viste, comunque, come business sicuro per ciò che riguarda la parte realizzativa, in considerazione dei rilevanti investimenti finanziari che esse riescono a reperire –, particolarmente preoccupante appare il loro impatto negativo sull'inquinamento e sulla qualità della vita delle città.

I parcheggi sotterranei, infatti, sono fattori di congestione perché generano un vizioso traffico di ronda, nella ricerca spesso delusa del parcheggio, mentre non necessariamente implicano la soppressione delle aree di sosta di superficie, generalmente riservate, almeno in parte, ai residenti, e che in ogni caso producono l'abbattimento delle alberature ivi esistenti e un'indebita privatizzazione delle piazze e delle vie pubbliche di valore storico-artistico e anche di pregio monumentale (a tutto danno della visione, del decoro e della salute dei beni culturali), e sempre a vantaggio di pochi privilegiati.

Italia Nostra ha sempre sottolineato il fatto che – per le piazze storiche e per tutto il tessuto storico di Firenze – debba applicarsi, per gli interventi urbanistici, il principio del “restauro conservativo” sancito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio del 2004, e non quello improprio della “riqualificazione”: concetto, quest'ultimo, declinato spesso, purtroppo, dalle pubbliche amministrazioni in chiave manomissiva e distruttiva rispetto ai valori identitari della città. L'assunto vale non solo per gli interventi manomissivi sul patrimonio edilizio storico ma anche per i parcheggi in progetto, come quelli interrati.

Sui parcheggi interrati, per Italia Nostra restano del tutto valide le considerazioni di Ilaria Agostini, La città storica nella cornice del disastro (intervento all'incontro del 13 giugno 2013 Parcheggi interrati nella città storica: le ragioni del no, organizzato dal Comitato Oltrarno Futuro con la collaborazione della ReTe dei comitati per la difesa del territorio e della lista consiliare perUnaltracittà), contro la

realizzazione di parcheggi interrati nella città Unesco previsti dal Piano Strutturale, ma non dal Regolamento Urbanistico, per il quale i parcheggi interrati sono incompatibili con le piazze sistemate a verde, come piazza del Cestello, e come anche via dei Renai e piazza dei Mozzi, siti segnalati a più riprese dall'Assessore Giorgetti.

Vale la pena di sottolineare il fatto che, ad oggi, si calcola in circa 4000 posti auto la capienza dei parcheggi interrati già esistenti intorno e dentro il centro storico: posti attualmente sottoutilizzati, date anche le tariffe esose applicate. Se è certamente necessaria una riorganizzazione dei parcheggi e l'eliminazione della 'sosta selvaggia' e abusiva che si pratica, ai danni dei residenti, a partire dall'area del Cestello (da fare non a fini di lucro, ma nell'interesse dei cittadini che vi abitano e vi lavorano), Italia Nostra ha sempre sostenuto con forza e chiarezza che il parcheggio interrato non è una soluzione alla riqualificazione di questa piazza, come pure delle altre piazze storiche, tutt'altro.

Agostini scrive – e Italia Nostra condivide pienamente – che «i parcheggi interrati nella città storica sono da evitare per più ordini di ragioni, anche qualora fossero realizzati con meccanismi finanziari e concessori trasparenti, e secondo pratiche pianificatorie civilmente condivise».

Le ragioni di questa opposizione assoluta, senza se e senza ma, sono bene spiegate e quindi corre obbligo qui di riproporre: «Innanzitutto dal punto di vista di tutela degli insediamenti di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, che è un obbligo costituzionale. Le piazze storiche, di proprietà collettiva, sono a tutti gli effetti patrimonio monumentale nella loro consistenza aerea, subaerea e ipogea: la conversione della loro superficie lastricata in solaio cementizio (segnato dalle grate di aerazione) del sottostante garage non deve essere consentita»; anche perché renderebbe impossibile la sopravvivenza delle alberature ivi esistenti o che vi fossero impiantate nel futuro. «In secondo luogo è convincimento diffuso globalmente che i centri urbani debbano essere liberati dalla morsa del traffico privato su gomma e, possibilmente, dalle automobili medesime; un parcheggio interrato si limita a nascondere sotto il tappeto parte delle automobili in sosta, attraendo contemporaneamente nuovi volumi di traffico non residente». La gestione in project financing o della Firenze Parcheggi Spa «comporta, infatti, tariffe orarie elevate destinate all'uso veloce e, non favorendo la sosta di chi abita nel quartiere, di fatto contribuisce al processo in atto di gentrificazione ed estromissione dei residenti», oltre che peggiorare le già gravi e anzi insostenibili condizioni di inquinamento atmosferico e acustico, a tutto vantaggio della movida notturna e delle altre forme di colonizzazione turistica e di degradazione culturale e sociale della città storica.

«Dal punto di vista tecnico-urbanistico, infine, si ritiene sia da valutare con oculatezza l'opportunità di scavare un vaso profondo non meno di dieci metri in aree a rischio idraulico, quali sono tutte le piazze del centro fiorentino», a partire proprio da quella del Cestello e forse pure dall'altra di via dei Renai e piazza dei Mozzi, oltre che per il piazzale delle Cascine, tutte aree confinate dall'Arno. «Chi assicura infatti, nel caso di specie, l'assenza di pericolo per le persone e i beni – mobili e immobili, a partire dai fabbricati – e l'inesistenza di un incremento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno, come richiesto dall'art. 2 della legge regionale 21/2012 redatta in risposta alle alluvioni disastrose in Lunigiana, legge che impedisce di fatto la nuova edificazione nelle aree a rischio idraulico elevato e contigue al letto del fiume», come appunto la piazza del Cestello (come anche via dei Renai-piazza dei Mozzi)?

Per quanto concerne la realizzazione di un parcheggio interrato nella piazza del Cestello, conviene iniziare dal lavoro apprezzabile, in primo luogo sul piano del metodo, svolto dall'Unità di Ricerca "Paesaggio, Patrimonio Culturale, Progetto" (PPcP) del Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze, con il progetto partecipato per la trasformazione di piazza di Cestello, mediante sei incontri pubblici dedicati alla conoscenza del luogo e alle idee di prospettiva, incontri che hanno avuto il contributo culturale e tecnico-professionale di numerosi docenti dell'ateneo, oltre che dei cittadini intervenuti. Da questa positiva esperienza è scaturito il volume Alberto Di Cintio e Rossella Rossi (a cura di, 2019), che – scrive Di Cintio (pp. 11-12) – deve servire a «promuovere e valorizzare il frutto della ricerca, in modo che lo sviluppo del successivo progetto architettonico [riguardante la piazza] avvenga coerentemente con le prevalenti vocazioni sociali e comunitarie del territorio, così come si sono espresse e raccolte nel percorso di ascolto. La stella polare delle Linee Guida è la sostenibilità»,

cosicché il progetto «dovrebbe favorire l'elezione di questa piazza a nodo di scambio e di relazioni sociali e svolgere il ruolo di matrice in un processo di recupero che potrebbe essere esteso sperimentalmente a tutto il sistema delle piazze dell'Oltrarno [...]. Si tratta di valorizzare al meglio il patrimonio di arte, storia e cultura dell'area, ma anche di dare visibilità all'artigianato di qualità e di garantire la vivibilità di quelli che ancora vi abitano». Tra le tante condivisibili proposte che l'Unità di Ricerca PPcP – sentite e discusse le istanze dei cittadini – avanza nelle Linee guida non si fa cenno esplicito al parcheggio sotterraneo da realizzare in piazza del Cestello, e questo lascerebbe pensare che non lo si ammette e quindi lo si esclude. Semmai, nel capitolo Accessibilità, mobilità alternativa e parcheggi, si enuncia la possibilità di «ricollocazione dei posti auto presenti nella piazza in altro ambito contiguo o prossimo (anche attraverso la realizzazione di nuove strutture interrato)» (p. 111). Quindi un parcheggio interrato eventuale da collocare, però, «in altro ambito contiguo o prossimo» e non nella piazza, che dovrebbe essere resa, invece, «interamente pedonale». Tra le tante previsioni condivisibili, Italia Nostra non condivide quella relativa all'abbattimento del filare di lecci che chiude la piazza verso il fiume, perché, oltre ad altre ragioni ecologico-ambientali, costituisce elemento identitario della piazza da almeno due secoli.

Sui parcheggi interrati, per Italia Nostra restano del tutto valide le considerazioni di Ilaria Agostini, *La città storica nella cornice del disastro* (intervento al già ricordato incontro del 13 giugno 2013 *Parcheggi interrati nella città storica: le ragioni del no*), riguardanti il carattere del Piano Strutturale vigente: quale «atto finalizzato all'incremento della rete viaria e del trasporto privato su gomma». Lo dimostra bene l'affermazione di p. 45: «la prima azione da mettere in campo, per il centro storico, è promuovere la realizzazione di parcheggi interrati» nella città Unesco. Le Norme Tecniche di Attuazione ne enumerano addirittura nove destinati alla sosta in silos ipogei – piazze del Carmine, dei Ciompi, Strozzi, Brunelleschi, San Marco, Indipendenza, Ognissanti, Costa San Giorgio, Lungarno della Zecca Vecchia – e da realizzare generalmente con l'istituto del project financing, piuttosto che direttamente dalla Firenze Parcheggi Spa: si sta parlando, va ricordato, di una delle nuove frontiere della speculazione sulle aree urbane a tutto danno dei beni comuni.

Da «questo banchetto infrastrutturale imbandito» dal Piano Strutturale manca, quindi, piazza del Cestello: che però, ora, si vuole aggiungere all'elenco. È però da sottolineare il fatto che nel Regolamento Urbanistico, approvato successivamente al PS, si sostiene che i parcheggi interrati sono incompatibili con le piazze sistemate a verde, e pertanto questa incompatibilità dovrebbe valere anche per piazza del Cestello.

Ciò nonostante, il Comune ha elaborato una proposta di parcheggio a due piani per 200 posti auto, da realizzare sotto piazza del Cestello. L'assessore Stefano Giorgetti sostiene che «questa idea è emersa nel corso del percorso di ascolto» di cui sopra, «ed è stata inserita tra le linee guida per il concorso di progettazione che sarà bandito per la riqualificazione della piazza». Certamente l'assessore Giorgetti è un uomo d'onore, ma si deve qui ripetere che, nel volume edito delle Linee guida, non si trova traccia della proposta di parcheggio sotterraneo, quando e da chi sia stata avanzata e con quale esito sia stata discussa.

9. L'uso improprio di parchi e giardini storici e il governo del verde urbano

Come emerge dall'esposto inviato da Italia Nostra al Sindaco il 22 ottobre 2022 sul parco delle Cascine, il più antico e importante parco pubblico di Firenze – che come tale ha avuto il riconoscimento di monumento di particolare valore storico, artistico e ambientale, tanto che ricade sotto la tutela e le prescrizioni contenute nel Codice dei beni Culturali (Dlgs. 22 gennaio 2004, n. 42), dove all'articolo 29 si dice che la conservazione e il restauro di un monumento devono garantire la consistenza materica del monumento – versa da almeno venti anni in uno stato di grave degrado della sua componente vegetale, a causa di una mancata adeguata azione di manutenzione e conservazione, e anche a causa dei danni provocati da utilizzi impropri.

Il Parco è infatti sede di stazionamento per lo spettacolo viaggiante e Luna Park, mercatone settimanale nel viale Lincoln (che da alcuni decenni ha determinato la distruzione completa della siepe che divi-

de il viale dal controviale, e la manomissione in più tratti del cordolo in pietra serena dell'aiuola della siepe e della siepe esterna al controviale e di quella fra il viale e la parte boschiva del Parco) e, infine, di mega eventi fieristici e concertistici (come “Flora-Firenze”, Ippodromo Mulina 2015, “Festival provinciale dell’Unità” 2018, “Firenze Rock Festival” Arena Visarno 2018-2022, “Decibel on the Air”, “2021 Arena Visarno” - 2022 Prato delle Cornacchie), che si tengono da anni nei due ippodromi presenti e in altri spazi, come i giardini della Tinaia e delle Cornacchie. Questi usi impropri in più occasioni e da vari anni sono stati segnalati e denunciati, con lettere ufficiali, al Comune da Italia Nostra, anche circa gli effetti manomissivi sul parco prodotti.

Sull’uso improprio dei giardini e parchi storici, è da segnalare pure la grande ruota panoramica alta ben 55 metri installata (dopo l’esperienza del Parco delle Cascine e il fallito tentativo di montarla al piazzale Michelangelo) nel giardino storico della Fortezza da Basso, salvaguardato dal vincolo diretto di monumentalità, per le festività natalizie 2021 – e riproposta (visto il successo ottenuto, ben 250.000 visitatori!) dal primo dicembre 2022 al 15 gennaio 2023 –, bene verde offeso pure dal montaggio di una pista di pattinaggio sul ghiaccio («la più grande d’Europa, con i suoi 300 metri lineari che si articolano ad anello intorno al laghetto e i 5 metri di larghezza»). «Attorno alle due attrazioni – ruota e pista – sarà predisposto [come è stato predisposto] un vero e proprio villaggio di Babbo Natale, fatto di tante mini casette di legno in cui si potranno acquistare regali. Fino al 24, è possibile trovare fisicamente, nella casa a lui dedicata, Babbo Natale che sarà a disposizione dei bambini, per foto, letterine e richieste. Non solo, è stato predisposto anche un palco luminoso per dei selfie da conservare per tutta la stagione. Accanto alle casette tanti stand gastronomici tenteranno il palato dei visitatori...»: *Sulla ruota nel cielo di Firenze*, “La Repubblica. Trova Firenze. Speciale Natale 2022”, pp. 22-23).

Non sorprendono, quindi, gli inevitabili danni evidenziati da Italia Nostra nel gennaio 2022 e nel gennaio 2023. Queste strutture di grande richiamo di pubblico rientrano, per funzioni, nella categoria dello spettacolo viaggiante (luna park ecc.), e quindi sono da collocare in uno spazio non edificato e non vincolato. Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del 2004 prevede, per il giardino storico, le sole azioni della “conservazione” e del “restauro”, non già della “riqualificazione” e della “rivitalizzazione” (*Firenze. Si smonta la ruota panoramica e si evidenziano i danni al giardino monumentale della Fortezza da Basso*: italianostrafirenze.wordpress.com).

Un altro grave problema – tanto contestato dai cittadini spesso riuniti in specifici comitati – è costituito dal bilancio negativo che sta interessando il patrimonio verde o bosco urbano. Di fronte al progetto Transizione verde che nel 2021-2022 ha visto l’impianto di 1600 alberi (con tanto di rimozione di 457 ceppaie) un po’ in tutti i quartieri, e specialmente a Soffiano e lungo il viale dei Colli (comune.fi.it/comunicati-stampa: e in particolare il comunicato del 26 febbraio 2021), spiccano i non pochi programmi di abbattimento di alberature adulte in buona salute, che hanno coinvolto i lungarni, le piazze San Marco e della Stazione di Santa Maria Novella, i viali Redi e Mariti, e a breve coinvolgeranno i viali del Poggi e nuovamente i Lungarni per le progettate nuove tramvie. Ad esempio, tra i pini abbattuti in piazza della Stazione (classificati in classe C), ce n’era uno in classe B, mentre, tra i cinque grandi olmi di piazza San Marco, uno era una pianta sana, un bell’esemplare di olmo siberiano, incredibilmente giovane, 12 anni o poco più leggibili facilmente nella ceppaia tagliata.

I cittadini non comprendono quale sia il vantaggio di privare, oggi, la città di centinaia di alberi a chioma estesa ed ombreggiante, per sostituirli spesso con nuovi alberi a chioma fastigiata, che potranno forse realizzare analoghe caratteristiche microclimatiche non prima di 10 e più anni. In questo lasso di tempo gli effetti delle isole di calore andranno ad aumentare e non a diminuire, a tutto svantaggio della popolazione residente, in particolare quella più anziana, durante i mesi più caldi dell’anno.

Ambientalisti e cittadini sono d’accordo nel piantare nuovi alberi, a condizione però di annullare l’attuale tasso di abbattimento, altrimenti la città resterà sempre agli start di partenza, e il tanto decantato bilancio arboreo non solo non crescerà ma risulterà nei fatti in deficit.

Dal 2014 al 2019, a Firenze, sono stati abbattuti 7.288 alberi, di cui buona parte per ragioni opinabili. Dei molti piantati, parte rimangono morti in piedi per mancanza di cure post-impianto e la siccità estiva rende consapevole di questo anche il cittadino più distratto.

Spiace segnalare che le svariate lettere inviate al Sindaco in merito all’abbattimento e al nuovo impian-

to di alberi, ma anche alle inadeguate potature per capitozzatura che si continua ad effettuare, a partire da quella di Italia Nostra del 13 settembre 2017, sono rimaste senza risposta, così come altri documenti inoltrati da Legambiente, WWF e gruppi di cittadini, tra cui spiccano una petizione promossa da Ulla Passarelli, sottoscritta da 10.578 cittadini, e la Lettera condivisa inviata da Stefania Giubilaro. Il silenzio del Sindaco appare tanto più ingiustificato perché i sopra ricordati documenti avanzano svariate ragionevoli proposte, in primo luogo riguardo alla necessità di ascoltare le voci della città, favorevoli o contrarie che siano, come giustamente deve essere fatto, con attivazione di incontri con i cittadini e con le associazioni.

Gli abbattimenti arborei effettuati dal 2017 ad oggi sembrano derivare dall'adozione di una nuova politica di gestione degli alberi (sostenuta, tra gli altri, dal prof. Francesco Ferrini dell'Università di Firenze) che, teoricamente, potrebbe essere condivisibile. Prevede che il patrimonio arboreo della città sia periodicamente rinnovato, evitando che le piante giungano alla fase di senescenza, che le renderebbe meno stabili e a rischio caduta, in un ambiente estremamente vulnerabile come la città. Deve essere però a tutti chiaro che questa politica non permetterebbe più di avere i grandi e vetusti esemplari di pregio, magari anche isolati in un'alberata composita, che fino ad ora hanno caratterizzato molte zone di Firenze (i viali con le grandi alberature in città, le colline, l'Arno e i parchi storici), alberi di dimensione ragguardevole e talora monumentale, molto amati da cittadini e turisti. È evidente che l'orientamento di sostituire tutti gli alberi ogni poche decine di anni (approssimativamente 40-50 o poco oltre), e con ciò realizzare viali ritenuti più belli degli attuali perché uniformi, non è sempre applicabile nella pratica.

Si legge, condivisibilmente, nella lettera di Giubilaro, che il progetto di ottenere nuove alberature perfettamente omogenee e coetanee è un principio che può essere valido per impianti fatti completamente ex novo e in aree da pianificare interamente a verde. Ma quando si agisce in un ambiente già pienamente vissuto e impiantato, come le vie e piazze di Firenze, devono essere presi in considerazione anche altri aspetti: quello ecologico-ambientale in primis, ma anche quello economico e, non ultimo, quello sociale (ovvero delle funzioni socio-culturali svolte dal verde tra la popolazione locale), che richiede una indispensabile profonda sensibilità storica in termini di valutazione del patrimonio. L'intervento massiccio di abbattimento delle alberature urbane avrebbe richiesto, molto prima, non solo una dovuta informazione ma anche una partecipazione attiva dei cittadini, che è ben altra cosa dal comunicare frettolosamente (in conferenze stampa) le decisioni prese, contraddicendo *Le Linee guida del Ministero dell'Ambiente*, sottoscritte espressamente anche dall'Amministrazione Comunale di Firenze.

Davvero imbarazzante appare il *Bilancio Arboreo 2013-2018* del Comune di Firenze riguardo ai dati numerici relativi alle alberature presenti in aree di proprietà pubblica: i numeri sono in contraddizione fra di loro e contraddicono quanto si sostiene nel rapporto. Si sostiene, infatti, che al 1° giugno 2014 (inizio della Giunta Nardella), esistevano 74.005 alberi; che tra 2014 e 2019 (contando anche le previsioni per l'intero ultimo anno), sono stati piantati 13.239 alberi, 32 in più rispetto ai bambini nati nel periodo (13.207), senza però fare cenno alcuno alle adozioni di minori avvenute nel frattempo, che avrebbero dovuto accrescere il numero delle piante da mettere a dimora.

Ma si deve purtroppo sottolineare che tra 2014 e 2019 sono venuti a mancare – per abbattimenti o eventi naturali – 7288 alberi adulti. Di conseguenza, conti alla mano, non considerando i 13.207 alberi messi doverosamente a dimora, per onorare l'obbligo dei bambini nati, si deve considerare il patrimonio arboreo adulto fiorentino diminuito, nel quadriennio qui considerato, da 74.005 piante a 66.749 piante (pp. 14-15).

I cittadini devono conoscere, quindi, che i trionfalistici annunci dell'Amministrazione Comunale riguardo all'incremento del verde urbano, con i tagli che sarebbero stati compensati da un maggior numero di alberature via via messe a dimora, sono inequivocabilmente smentiti dalla statistica. Lo dimostrano anche gli analitici dati, a commento dello stesso *Bilancio Arboreo*, pubblicati nella pagina Facebook dell'agronomo Gigi Sani. Dalla sua ricerca sono emersi 81.383 siti arborei di proprietà pubblica nel giugno 2013. È risultato che il patrimonio arboreo comunale consisteva, allora, in 74.014 alberi, mentre ben 7.369 erano le ceppie o i siti vuoti di alberature (quindi, complessivamente 81.383

siti). Ebbene, il censimento effettuato cinque anni e mezzo dopo, e precisamente nel dicembre 2018 – tra l'altro svoltosi in un numero maggiore di siti (83.702, pari a 2.319 in più) – ha dimostrato la presenza di soli 71.899 alberi adulti (2.115 in meno) e di ben 11.803 ceppe e siti vuoti (4.434 in più). Nel complesso, quindi, si deve prendere atto – dai dati relativi alle alberature e alle ceppe o ai siti vuoti – che, in poco più di cinque anni, sono venute a mancare alla città ben 6.549 piante di alto fusto: con tutti i riflessi negativi che è facile immaginare riguardo ai benefici che il verde urbano produce, in termini ambientali ed ecologici, sanitari, climatici, paesistici ed estetico-culturali.

10. Il nuovo Piano comunale e la impervia strada delle buone pratiche urbanistiche

Le informazioni offerte a caldo sul nuovo Piano urbanistico comunale, articolato come prescrive la legge toscana nei due strumenti del Piano Strutturale e del Piano Operativo, adottato dalla Giunta Comunale il 9 gennaio 2023, fanno pensare che i due strumenti urbanistici siano insufficienti rispetto ai problemi sopraenunciati. La premessa del Sindaco e dell'assessore all'urbanistica dichiara che i due atti sono tesi ad una «svolta urbana» all'insegna della «lotta alla rendita parassitaria» e ad «un uso della città tutto schiacciato sulle funzioni turistiche», per invece «costruire una Firenze dell'abitare attraverso misure che aiutino famiglie e giovani coppie a trovare soluzioni abitative nella città, incentivando anche la creazione di alloggi per studenti con canoni calmierati; e altresì attraverso lo sviluppo dei servizi sociali, sanitari e culturali e del verde pubblico» (*via al piano urbanistico, nuova norma per impedire i micro-frazionamenti*, "La Repubblica" del 10 gennaio 2023; e *Piano Operativo e Piano Strutturale, la svolta urbana: zero alberghi, 15 minuti, 50 scelte*, 9 gennaio 2023: Comune.fi.it/comunicati-stampa/piano-operativo-e-piano-strutturale-2023).

Ma, di primo acchito, i rimedi fondamentali individuati per le 186 trasformazioni – 135 pubbliche e 51 private, a partire dal blocco di nuovi esercizi alberghieri nella zona Unesco e nel centro storico ampliato alla fascia ottocentesca intorno ai viali, e dallo stabilire, sempre per l'area Unesco, l'unità minima di 50 mq dei locali da dotare di servizi igienici e quindi da riservare agli affitti turistici e ai b&b – oltre ad essere smaccatamente tardive non sembrano avere la forza di produrre la dichiarata «inversione di rotta rispetto all'iperturistizzazione». Soprattutto perché si continua a trascurare l'impegno di un piano specifico. Ma anche perché – al di là delle tante operazioni già convenzionate per immobili destinati a diventare mega-resort, e che abbiamo già considerato (con l'aggiunta dei palazzi ex Fondiaria di piazza Libertà per i quali si prevedono residenze di lusso, centro commerciale e ristorante) – molti sono ancora gli edifici da 'recuperare' con interscambio di funzioni residenziali, direzionali e di servizi e come nuovi studentati (per altro trasformabili in alberghi per due mesi all'anno), seppure con introduzione dell'obbligo di riservare il 20% della capienza a prezzo calmierato, da far gestire al servizio d'Ateneo del diritto allo studio.

Per la trasformazione della storica Facoltà di Agraria che l'Università verrebbe spostare dalle Cascine (il suo luogo naturale) al Polo Universitario di Sesto Fiorentino, dove sono dislocate le facoltà scientifiche, si sta pensando in alternativa agli alberghi o alle residenze di lusso o a «centri di alta formazione» ma, come al solito, in modo generico e senza un quadro programmatico più ampio (I. Agostini³).

I pochi esempi di buona urbanistica comunale realizzati sono il frutto di scelte effettuate nei decenni passati e di politiche pubbliche perseguite con intelligenza. Oltre a quello delle Murate, «l'esempio dei complessi di Santa Verdiana e di Santa Teresa, ex conventi ed ex carceri – scrive Agostini – reimpiegati qualche decennio fa per accogliervi le aule e i dipartimenti di Architettura, dal punto di vista urbani-

3 Si fa fatica ad elencare il numero di studentati sorti o in via di realizzazione in città, tra i quali uno nel centro storico Unesco (ricavato nel recupero, da parte del gruppo bolognese Camplus, delle ex Poste di Michelucci in via Pietrapiana, dove accanto a un mix di funzioni non mancheranno 200 posti letto per 160 camere). Se ne dovrebbe aggiungere un altro previsto nel piano di recupero di Sant'Orsola. In generale, si va da TheStudent Hotel (NL) di viale Lavagnini (22.000 mq/400 stanze), raddoppiato con quello in costruzione nel viale Belfiore (21.000 mq/550 stanze), si prosegue con quello nella ex Manifattura Tabacchi (16.000 mq/550 stanze) del gruppo Hines (USA), mentre il fondo inglese che sta per ristrutturare l'ex Telecom di Michelucci in via Masaccio prevede un 30% di funzione turistico ricettiva. Il gruppo bolognese Camplus ha già inaugurato lo studentato di via del Romito (85 camere).

stico è encomiabile e andrebbe riproposto. Il quartiere ne trae giovamento e la frequentazione della città storica è una quotidiana lezione per gli studenti. Anche le Oblate, un ex convento trasformato in biblioteca e centro culturale, è diventato un condensatore sociale del centro storico. Va pure ricordata la vicenda di Sant'Orsola, il cui progetto contiene alcuni buoni propositi, in attesa di verifiche alla prova dei fatti. In realtà, di recente la prospettiva sembra alquanto cambiata riguardo sia agli studentati (previsti ora non solo per gli stranieri) e sia per l'edilizia sociale e popolare».

Partendo dalla indiscutibile affermazione «siamo una capitale mondiale della formazione, abbiamo oltre 20mila studenti dell'ateneo fuori sede e 35mila stranieri», il Sindaco – nell'intervista Nardella: *Nella sede della Rai vorrei 120 alloggi per studenti*, rilasciata il 29 dicembre 2022 a “La Repubblica” – anticipa, infatti, che i nuovi strumenti urbanistici in approvazione prevedono l'ulteriore potenziamento del sistema degli studentati, precisando per tutte le tasche (dopo le realizzazioni attuate o in corso di attuazione a viale Lavagnini, Manifattura Tabacchi e Poste di via Pietrapiana) o in progetto (Sant'Orsola), con coinvolgimento di altri complessi edilizi (la Caserma Lupi di Toscana, la proprietà ASL di San Salvi e la sede Rai di Bellariva), e la ripresa dell'attenzione per gli alloggi sociali: al riguardo, Nardella comunica che «ai Lupi di Toscana faremo 500 alloggi tra case popolari e edilizia sociale» e che altri alloggi saranno ricavati nell'ex Caserma di Santa Maria Novella, all'ex Ospedale Meyer, all'ex Meccanotessile, a palazzo Rinuccini e nelle ex Officine Grandi Riparazioni ferroviarie di Porta al Prato.

C'è infine da sottolineare la inadeguatezza dei progetti finanziati dal PNRR, ancora in elaborazione (si veda la pagina “Firenze 2030” del sito Comune di Firenze), un “piano” che non comprende interventi di restauro di complessi pubblici del centro storico necessari per invertire la politica di privatizzazione finora perseguita.

Dall'altro lato, 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).

Nonostante quasi 40 anni di pratica, nonostante la pandemia, la crisi economica, le proteste popolari, 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.

Di fronte a questo inadeguato controllo delle pressioni che insistono sul centro storico, e alle conseguenti alterazioni che ne derivano tutt'ora, i rapporti Unesco appaiono assolutamente inadeguati per scarsità di conoscenze e sottostima delle esigenze di tutela del patrimonio fiorentino.

ALLEGATI

Suggerimenti e proposte per un centro storico aperto alla cultura e agli usi sociali

Italia Nostra da sempre sostiene la necessità di un piano specifico e culturalmente adeguato per il centro storico di Firenze. L'analisi dei rapporti Unesco contemporaneamente all'elaborazione del nuovo Piano comunale danno l'occasione per ribadire, ancora una volta, questa esigenza.

Considerando, pertanto, come gravemente lesive sia del tessuto sociale sia del patrimonio ma anche profondamente radicate le attuali condizioni di governo e di fruizione dell'area centrale urbana, il loro rinnovamento richiederà un processo articolato e non breve di definizione e approvazione. Un processo fondato sulla reale partecipazione degli abitanti (di tutti gli abitanti della città) è il requisito essenziale che rende plausibile questa stessa proposta.

È il caso di distinguere due tempi

1 - TUTELA IMMEDIATA: NORMA DI SALVAGUARDIA E REGOLAMENTO PER LA TUTELA DELLO SPAZIO PUBBLICO

Nell'immediato, in relazione alla prossima presentazione del Piano Operativo, è necessario appro-

vare una **norma di salvaguardia che annulli le nefaste conseguenze della variante normativa del 2018** ricordata, ripristinando l'obbligo generalizzato del restauro conservativo, il divieto di cambio di destinazione e di frazionamento delle proprietà ma contemporaneamente stimoli il Comune ad attivare politiche operative partecipate sul proprio patrimonio. In questo modo si evita di 'congelare' la trasformazione del centro, ma la si limita al campo degli interessi comuni. Questa linea deve passare attraverso una politica sociale di espansione della città pubblica e della sua comune fruizione: spazi verdi, servizi, percorsi, recupero di corti interne degli isolati per formare nuovi spazi e percorsi pedonali pubblici, sull'esempio di altri centri storici europei (come Barcellona o Monaco di Baviera), dove all'interno degli isolati storici si sono formati spazi pubblici tranquilli, sui quali si affacciano servizi pubblici e privati; recupero del patrimonio di proprietà pubblica, coordinando i diversi operatori per formare nuova residenza pubblica e nuovi servizi culturali rivolti alla popolazione e agli studenti; in particolare le azioni che si possono quasi senza costi praticare rapidamente sono elencate in un regolamento dedicato, del quale si allega una bozza. In questa fase la politica di coinvolgimento degli abitanti può trovare in alcuni progetti pilota su spazi ed edifici pubblici i test sui quali sperimentare sia la nuova politica di gestione del patrimonio che la stessa forma di progettazione partecipata. A questo riguardo si può approvare immediatamente un regolamento per la tutela delle qualità del centro storico del quale si propone una bozza.

Bozza di regolamento per la tutela delle qualità dello spazio pubblico del centro storico

L'espansione incontrollata delle attività turistiche nella gamma delle sue varietà (dagli hotel a 5/7 stelle alla miriade di alloggi minuscoli affittati per brevi periodi e alle residenze negli ex garage e nei sottoscala per gli immigrati usati come forza lavoro a basso costo; alla marea sterminata di trattorie, ristoranti, bar, gelaterie, street food che compongono l'enorme mangifoglio e che si estendono sulle strade, nelle piazze, agli incroci con i cosiddetti *dehor*; dai negozi dei brand di lusso a quelli di chincaglierie; con tutto l'arredo, la segnaletica pubblicitaria che le accompagnano) ha molto aggravato il problema dell'uso intenso e continuo, si dovrebbe dire 'incessante', dello spazio pubblico vanificando in gran parte i benefici prodotti, ormai molti anni fa, dalla Ztl. Non esiste una soluzione semplice, che si possa ottenere direttamente con la regolamentazione delle trasformazioni fisiche; e anche l'idea (in apparenza appropriata) di incanalare il flusso dei turisti verso mete esterne al centro storico – le ville medicee Petraia, Castello, Poggio a Caiano sono sempre vuote – non ha presa sugli operatori. Non è solo un problema di veicoli perché anche a Venezia, dove non ci sono, il tratto da Riva degli Schiavoni ai giardini della Biennale è sempre sovraffollato, anche se non ci sono negozi nuovi ma i soliti caffè di una volta. Solo Roma riesce a tenere insieme le carovane dei turisti, coi loro bus, e gli abitanti 'normali' nel punto in cui si arriva al Colosseo e si entra nei Fori, grazie alle dimensioni imperiali degli spazi e degli edifici.

In attesa che il turismo di massa diventi meno impattante (e per questo, in primo luogo, occorre far crescere in tutti i modi possibili la sensibilità e la cultura per la tutela della città storica in tutti i suoi aspetti come bene comune coinvolgendo nella gestione il volontariato civico dei quartieri, della strada o della piazza), si rende necessario e possibile emanare immediatamente un regolamento che disciplini le forme nelle quali queste funzioni si manifestano per tutelare le qualità resistenti del tessuto antico. Tale regolamento si può basare sui seguenti principi:

– Tutela del Suolo

È l'elemento più conteso e la sua invasione preoccupa, specie col rilancio dei *dehor* provocato dalla pandemia, per i quali si dovrebbe almeno dare un modello standardizzato copiando le soluzioni ben disegnate che già in qualche caso si vedono. È diverso ciò che va fatto per tenere sotto controllo le trasformazioni legate alla presenza dei veicoli. Innanzi tutto, si devono ridurre le pavimentazioni stradali a soli tre tipi: asfalto dove già esiste e non può essere cambiato, pietre tradizionali bombate e disposte a spina di pesce nelle zone che vengono sottratte alla circolazione e alla sosta (ovvio che non vanno tolte dove ci sono). Ogni altro tipo di lastra e ogni altra disposizione (come quella realizzata in piazza Santa

Maria Novella, per fare solo un esempio) è fuori luogo. Cemento drenante come quello che, molti anni fa, ha sostituito efficacemente ghiaia e terra battuta in piazza Pitti.

Vanno inoltre del tutto eliminati (non sarà possibile subito ma deve essere questo l'obiettivo) tutti i tipi di manufatti che vengono infissi nel suolo per limitare, canalizzare e regolare il passaggio e la sosta dei veicoli: dissuasori, cippi, paletti (sia quelli pseudoantichi neri sia quelli bianchi e rossi) catene, cartelli indicatori (che di recente sono stati messi perfino dentro al giardino di Boboli), semafori alti ecc. La città deve ridiventare come è rappresentata dai fotografi di fine '800, per esempio in piazza Santo Spirito, con il verde folto del giardino che si staglia sui pavimenti in pietra. Il parcheggio sul marciapiede, tanto usato anche per le consegne, non è così pervasivo in altre città europee dove però i controlli sono rigidi (a Firenze quasi inesistenti, con un curioso cambio di rotta rispetto ad amministrazioni precedenti, come quella del sindaco Domenici, che faceva perfino rimuovere col carro attrezzi le auto parcheggiate abusivamente negli spazi blu). Comunque, non è il caso di combatterlo con manufatti di arredo urbano. Ci sono centinaia di telecamere che possono far multare chi trasgredisce, come si fa da tempo agli accessi Ztl.

Tra le cose che vanno eliminate ci sono, naturalmente, i cassonetti per la raccolta dei rifiuti, organizzando finalmente la raccolta porta a porta, come avviene in altre città toscane. La loro sostituzione con costosissimi, e non così appropriati, cassonetti interrati, che richiedono anche mezzi appositi per il loro sollevamento, è stata uno spreco di denaro. Compatibilmente con l'obiettivo di riqualificazione del suolo, si può pensare di disporre in alcuni spazi pubblici (piazze, viali, strade) qualche elemento di arredo, discreti, rimovibili e di facile manutenzione (sedute, cestini rifiuti, pensiline per la sosta nelle principali fermate dei mezzi pubblici).

Circa i servizi igienici pubblici, si può pensare di collocarli in alcuni edifici pubblici maggiori, in appositi spazi autonomamente accessibili sull'esempio della stazione centrale.

Va protetto il verde urbano anche privato, in particolare i giardini storici, attraverso interventi mirati di manutenzione e rinnovamento delle essenze arboree (programma di graduale sostituzione delle piante invecchiate o pericolanti, in modo da assicurare la continuità vegetazionale ed ecosistemica) e anzi di incremento delle medesime, con impianto, ove possibile, di nuovi alberi di specie tipiche.

– Tutela dei fronti stradali

Anche in tempo di caro bollette sarà molto difficile eliminare la principale fonte di alterazione che è l'illuminazione abbagliante per 24 ore dei negozi e delle loro vetrine. Letteralmente distrugge la composizione delle facciate, e proprio a Firenze dove è stata inventata nel Rinascimento la parete ritmica. Se questo non si può fare (nemmeno in centri antichi come Münster, dove l'illuminazione dei piani terra vanifica lo sforzo di ricostruirla dove era e com'era fatto negli anni '50), anche perché sono scomparsi i vecchi negozi bui (merciaio, ciabattino, civaio, mesticatore), si possono almeno controllare le insegne, i cartelloni e tutto quello che i nuovi esercizi espongono sulla facciata (il comune di Fiesole aveva standardizzato le insegne), vietare i cartelloni coi menù e le gigantografie di Hamburgers. Ovviamente tutti i materiali che si usano per riparare, adeguare, modificare i fronti stradali devono essere conformi ai principi del restauro. Va controllato l'uso dei cartelloni pubblicitari, che dovrebbero stare in spazi appositi, e va rivista a questo punto anche l'autorizzazione delle gigantografie che coprono i ponteggi durante i lavori. Non sono forse una forma di occupazione dello spazio visivo pubblico con un messaggio pubblicitario (alto 3-4 piani), per il quale si dovrebbe pagare se fosse stampato o trasmesso? Sembra una questione analoga all'occupazione di suolo pubblico che è invece ben onerosa.

– La città vista dall'alto

«L'avion accuse...» aveva scritto Le Corbusier in un libro del 1935 (*Aircraft*), dedicato allo stesso tempo alla bellezza dei primi aerei e a ciò che la vista dal cielo fa capire delle città «l'occhio ora vede in sostanza ciò che una volta la mente poteva solo soggettivamente immaginare». In tempi di riprese satellitari alla portata di qualunque dispositivo connesso a una rete, è chiaro che la vista dalla strada non è più la fonte principale di osservazione della città. Quindi le coperture degli edifici sono altrettanto visibili quanto i loro prospetti. Cadono gli argomenti a favore delle alterazioni dei tetti (terrazze a tasca

e non, pannelli solari, grossi impianti di climatizzazione, antenne e parabole di ogni tipo), ‘tanto non le vede nessuno’. Ora le vedono tutti, anche senza uscire di casa. Per fortuna, visto dall’alto il centro di Firenze si presenta ancora come una distesa di tetti inclinati con tegole e coppi, un’immagine più rassicurante di quella che si vede dalle strade. Si deve comunque fare attenzione sia alle alterazioni che conosciamo (antenne, pannelli, canne fumarie) sia a quelle che non conosciamo e che potrebbero essere inventate con la scusa “è l’Europa che ce lo chiede”, come la coibentazione delle coperture, che proprio ora è discussa, per mettere tutti gli edifici in classe energetica idonea.

2 - PIANO CONDIVISO PER IL CENTRO STORICO E POLITICHE PUBBLICHE

Il Piano Operativo deve impegnare il Comune ad approvare uno strumento attuativo entro un periodo definito (due-tre anni), attraverso un processo di partecipazione che può essere perfezionato sulla base della fase sperimentale iniziale. A questo piano può essere richiesto di cambiare il modello d’uso e di governo del centro storico: ristabilire l’equilibrio fra residenze stabili e residenze turistiche; ampliare l’accessibilità pubblica e incrementare gli spazi e i servizi d’uso pubblico (di proprietà sia pubblica sia privata); sviluppare un’economia delle attrezzature culturali a servizio degli abitanti e degli studenti, dei musei, delle scuole e dell’università; diffondere la cultura del progetto di restauro, con attività di formazione, interventi pilota, premialità per estendere modalità di intervento adeguate alla qualità dei tessuti edilizi e superare il cattivo gusto della trasformazione speculativa; gli spazi e i servizi pubblici (relativi a scuola, cultura, spazi verdi, servizi sanitari, trasporto pubblico e mobilità, servizi amministrativi e di altro genere, adeguatamente programmati in conformità degli standard prescritti dalle leggi vigenti) possono costituire l’ossatura portante della **città pubblica** estesa a tutta l’area comunale per contrastare la privatizzazione, rafforzando il welfare e l’uso residenziale del centro stesso.

Per superare l’obiezione dei costi di un metodo dettagliato quale quello attivato originariamente dal Comune di Bologna per il proprio centro storico e seguito poi per un certo periodo anche dalla Regione Toscana (con la legge 59/80 e i piani dei centri storici pilota già ricordati), bisogna fare lo sforzo di creare un modello nuovo che, sulla base delle esperienze più recenti di vera “rigenerazione integrata” (ad esempio il centro storico di Genova), sappia utilizzare appropriatamente il metodo della consultazione degli abitanti, da considerare i gestori del bene comune che è la città; e possa inserirsi nella prospettiva europea con strutture e quadri adeguati, anche per reperire finanziamenti utili per proseguire la politica delle iniziative pubbliche.

Comunque, non si può fare a meno di svolgere un’accurata indagine delle tipologie e delle condizioni d’uso dei tessuti e degli spazi. Molti materiali sono disponibili, altri vanno aggiornati e attraverso il processo di partecipazione non sarà difficile coinvolgere e ottenere la cooperazione di tutti gli abitanti della città, di scuole e dipartimenti universitari che contribuiranno a portare in fondo “la grande avventura” conoscitiva (e progettuale) di cui parlava Giancarlo Paba nel convegno organizzato nel 2000 dalla Fondazione Michelucci sul centro storico.

Per realizzare questi obiettivi non sono sufficienti i contenuti per quanto precisi del piano. Il coinvolgimento degli abitanti può essere utilizzato oltretutto per le scelte politiche, anche per la definizione di vere e proprie politiche pubbliche nei diversi settori (abitazione pubblica, non “sociale” come viene banalizzata oggi; servizi sanitari; scuola; spazi verdi e altri spazi pubblici; mobilità e trasporti pubblici). Diversi problemi vanno risolti al riguardo: da quello del coordinamento delle politiche dei molteplici soggetti pubblici che operano sul centro storico (istituzioni museali, università e scuole; ospedali e istituzioni militari, agenzie per la casa ecc.) a quello di uffici pubblici dotati delle competenze e sensibilità necessarie anche a interpretare la domanda sociale espressa dagli abitanti.

Bibliografia

- Ilaria Agostini, “Alienazioni a Firenze. O la metamorfosi dell’urbanistica in ragioneria”, in *perUnaltraCittà. La città invisibile* del 17 febbraio 2017.
- Ilaria Agostini, “Piani neoliberalisti”, in *perunaltraCittà. La città invisibile* del 23 marzo 2017.
- Ilaria Agostini, “Il turismo consuma l’urbanistica e il diritto alla casa”, in Ilaria Agostini, Antonio Fiorentino e Daniele Vannetiello (a cura di), *Firenze fabbrica del turismo*, Firenze, Edizioni perUnaltracittà, 2020, pp. 50-53.
- Ilaria Agostini, Antonio Fiorentino e Daniele Vannetiello (a cura di), *Firenze fabbrica del turismo*, Firenze, Edizioni perUnaltracittà, 2020.
- Lucia Bartoli e Carlo Francini (a cura di), *Monitoraggio del Piano di Gestione del Centro Storico di Firenze 2018* (approvato dalla Giunta Comunale il 12 luglio 2018) (firenzepatrimoniomonumentale.it).
- Mario Bencivenni e Antonio Fiorentino (a cura di), “Attenti al piano strutturale. Osservazioni critiche sul PS di Firenze”, *Quaderno n. 3 Coordinamento Comitati Cittadini Area Fiorentina*, 2007.
- Stefano Bertocci e Federico Cioli, *Firenze, città e commercio. Negozi storici e attività tradizionali*, Firenze, Edifir, 2022.
- Marco Bini, Carolina Capitanio e Laura Aiello, *Immagine urbana. Temi e progetti per lo spazio pubblico nel Centro Storico di Firenze*, Dipartimento di Architettura dell’Università di Firenze, 2016 (Architettura Firenze/Heritage_Citylab/3ofDIDARicerche).
- Augusto Boggiano, Riccardo Foresi, Paolo Sica e Mariella Zoppi (a cura di), *Firenze: la questione urbanistica. Scritti e contributi 1945-1975*, Firenze, Sansoni Editore, 1982.
- Gianfranco Caniggia e Gian Luigi Maffei, *Lettura dell’edilizia di base*, Venezia, Marsilio, 1991.
- Paolo Celebre, *Qualche domanda a Legambiente* (2021 inedito).
- Paolo Celebre, *Il turismo a Firenze fa rima con gli studentati: la città harakiri* (23 agosto 2022: italianostrafirenze.wordpress.com).
- Paolo Celebre, *Funicolari e tapis roulant nei giardini storici. Ci riprovano!* (9 ottobre 2022: italianostrafirenze.wordpress.com).
- Pierluigi Cervellati, “I ‘grattaciellini’ made in Italy”, *Italia Nostra*, n. 437, 2008, p. 7.
- Carlo Clemente, “La città ottocentesca nei piani regolatori di Firenze”, *La nuova città* (Fondazione Michelucci), n. 5-6, settembre-dicembre 1999.
- Andrea Del Carria, “Invest in Florenz. Proposte per la tutela privata del patrimonio nella ‘city of the opportunity’”, in *Noi. Rivista semestrale del Caffè Michelangelo - Firenze*, anno II, n. 3, aprile 2019, pp. 6-7.
- Alberto Di Cintio e Rossella Rossi (a cura di), *Un Cestello di idee. Linee guida per il progetto di trasformazione di piazza di Cestello*, Firenze, Comune di Firenze Assessorato ai Lavori Pubblici e Grandi Opere, viabilità e Manutenzione, Trasporto Pubblico e Locale, 2019.
- Gianfranco Di Pietro, “Orientamenti sul tema conservazione e trasformazione del centro storico”, *La nuova città* (Fondazione Michelucci), n. 5-6, settembre-dicembre 1999.
- Giovanni Fanelli, *Firenze Architettura e Città*, Firenze, Sansoni, 1973.
- Stefano Fera, “Una strategia per il recupero urbano”, *Italia Nostra*, n. 397, 2003, pp. 14-15.
- Francesco Ferrini con Alessio Fini, *Amico albero. Ruoli e benefici del verde nelle nostre città (e non solo)*, Pisa, Edizioni ETS, 2017.
- Antonio Fiorentino, *A chi fa gola Firenze. Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, Firenze, Edizioni perUnaltracittà, 2020.
- Pietro Giorgieri (a cura di), *Firenze il progetto urbanistico. Scritti e contributi 1975-2010*, Firenze, Alinea, 2010.

- Mina Gregori, “Pedonalizzare la zona del Duomo”, in *Le rotaie sui monumenti. Dossier: le battaglie di Italia Nostra sulla metro C di Roma e la tramvia di Firenze*, Italia Nostra, n. 433, 2008, pp. 19-20).
- Maria Pia Guermandi e Umberto D’Angelo (a cura di), *Il diritto alla città storica*, Atti del Convegno 12 novembre 2018, Roma, Associazione Ranuccio Bianchi Bandinelli, 2019.
- Raimondo Innocenti (a cura di), *Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse nel Comune di Firenze*, Firenze, Scala, 2009.
- Karl Kupka, *Redevelopment by Tradition, Urban Renewal in World Heritage Cities*, Venezia, Libreria Cluva Editrice, 2012.
- Marcello Lazzerini, “Firenze, no ad una Disneyland di lusso”, *L’Indro*, 8 giugno 2021.
- Gian Luigi Maffei, *La casa fiorentina nella storia della città*, Venezia, Marsilio, 1990.
- A. Magnolfi, G. Andreozzi, F. Lucchesi, I. Scatarzi, “Lo spazio della proprietà pubblica: la mappa di Firenze”, in *Conferenza ASITA 2015*.
- Marco Massa, “Il dibattito sul dopo pandemia. Una nuova idea di Firenze (senza toppe qua e là)”, *Corriere Fiorentino*, 7 aprile 2021.
- Marco Massa, *Dal recupero edilizio alla rigenerazione urbana: il declino del governo del territorio in Toscana* (27 maggio 2022, italianostrafirenze.wordpress.com).
- Marco Massa, *Il piano della città pubblica contro la privatizzazione del patrimonio pubblico* (19 settembre 2022: italianostrafirenze.wordpress.com).
- Marco Massa, *Il caso Firenze: fra maquillage urbano e “valorizzazione economica” dei “buchi neri”, la vera rigenerazione è un evento raro* (2022, italianostrafirenze.wordpress.com).
- Marco Massa, *Una città in svendita* (2022 inedito).
- Giovanni Michelucci, *Il Quartiere di Santa Croce nel futuro di Firenze*, Roma, Officina, 1968.
- Alessandra Mottola Molfino, “La cultura dello stare insieme. Il rapporto tra antico e moderno nell’urbanistica della città”, *Italia Nostra*, n. 445, 2009, pp. 13-14.
- Alessandra Mottola Molfino, “I Nuovi Uffizi come un autogrill?”, *Italia Nostra*, n. 448, 2009, pp. 24-25.
- Giancarlo Paba, “Una grande avventura conoscitiva”, *La nuova città* (Fondazione Michelucci), n. 5-6, settembre-dicembre 1999, pp. 16-17.
- Federico Paolini, *Firenze 1946-2005. Una storia urbana e ambientale*, Franco Angeli, Milano, 2014.
- Leonardo Rombai, *Firenze e l’ambiente. Problemi e prospettive riflessi dalla stampa quotidiana*, Italia Nostra-Sezione di Firenze (Firenze, Centro Editoriale Toscano), 2001.
- Leonardo Rombai, Giuseppina Carla Romby e Mariarita Signorini, *Firenze e la questione ambientale*, in *Firenze 1998/2008. Analisi di una città difficile*, Quaderni del Circolo Rosselli, n.s., XXVIII (n. 2-3/2008), pp. 125-137.
- Oreste Rutigliano, “Cederna e le ragioni dei conservazionisti”, *Italia Nostra*, n. 417, 2006, pp. 29-30).
- Salvatore Settis, *Se Venezia muore*, Torino, Einaudi, 2014.
- “Speciale Firenze”, *Italia Nostra Bollettino*, n. 255 (gennaio-febbraio 1988).
- Riccardo Staglianò, “Tutta mia la città”, in *Il Venerdì di Repubblica*, n. 1638, 9 agosto 2019, pp. 16-22.

1.11. Tomaso Montanari, *Questa città non è un albergo. I referendum salva Firenze*, *Il Fatto Quotidiano* del 18 gennaio 2023

«Volete voi che sia revocata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 2015/C/00025 del 02.04.2015, negli artt. 34 ultimo comma e 35 ultimo comma del Regolamento Urbanistico secondo i quali ‘Qualora il servizio pubblico esistente venga dismesso, è sempre consentito l’insediamento della destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio di cui al comma 2, punto 3 dell’art. 19 anche in immobili aventi SUL maggiore di 2.000 mq?». E ancora: «Volete voi che sia revocata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 2015/C/00025 del 02.04.2015, limitatamente all’art. 19 comma 4.2 del Regolamento Urbanistico, denominato ‘Usi temporanei’, ove è previsto che ‘non costituisce mutamento della destinazione il temporaneo utilizzo (max 3 mesi annui anche non consecutivi), a fini turistico ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell’articolazione d’uso (3f) e (6c)?».

Posto davanti a questi due quesiti, anche il più scaltro fiorentino, cosa mai potrebbe dire, se non “boh”? Ma se quei due testi astrusi vengono tradotti nella domanda formulata dal comitato promotore di questi due referendum consultivi che sabato hanno iniziato il loro percorso, beh, la faccenda appare decisamente più chiara, e urgente: Potrai ancora permetterti di vivere a Firenze? E chi potrà venire a lavorare, studiare e vivere a Firenze? Le cose stanno proprio così, e si potrebbero dire in modo ancora più sintetico, e amaramente ironico: “Questa città non è un albergo!”. Il primo quesito mira, infatti, a impedire l’automatismo della trasformazione degli immobili pubblici con superficie superiore ai 2.000 mq in resort di lusso: quel che si chiede è che valga il normale percorso della pianificazione urbanistica, compresa la possibilità delle osservazioni dal basso. Così da poter dire, per esempio: «preferirei che la mia ex scuola non diventi un albergo per emiri del nuovo Rinascimento saudita, grazie».

Il secondo quesito vorrebbe mettere un freno allo scandaloso proliferare dei cosiddetti ‘studentati di lusso’ (o Student Hotel per chi non tema di essere considerato uno snob radical chic): enormi edifici che, non solo a Firenze, di fatto aggirano i limiti dei piani urbanistici, continuando ad aumentare l’offerta ricettiva di alto livello con il paravento di una parziale destinazione a studenti (di lusso). Uno schiaffo alla miseria, in un paese (e, ahimè, ormai anche in una Toscana) dove il diritto allo studio è un miraggio.

I promotori del referendum (associazioni, comitati, singoli cittadini: fra i primi firmatari l’imam di Firenze Izzedin Elizr e l’abate di San Miniato don Bernardo Gianni) fanno notare che la posta in gioco è ben più ampia di quella affrontabile con i quesiti: a Firenze «18.000 famiglie non trovano una casa in affitto; chi vince i concorsi pubblici rinuncia ad entrare in servizio per le difficoltà a trovare un alloggio; ci sono difficoltà fino all’impossibilità per chi studia fuori sede a trovare alloggi a prezzi non esorbitanti (se il prezzo di uno studentato di lusso arriva a 2.000 al mese ovviamente salgono anche gli affitti nel settore delle case private); si registrano un’esplosione del costo degli appartamenti e un aumento spesso insostenibile degli affitti per gli esercizi commerciali. Tutto questo in una città in cui si arriva ad avere 800 case popolari vuote e non assegnate». Proprio per queste ragioni, anche io ho deciso di firmare questi referendum e credo che altri simili dovrebbero essere proposti nelle città d’Italia che storicamente (Venezia) o solo da poco (per esempio Napoli) stanno morendo sotto il peso di un turismo non governato.

Durante i mesi più duri della pandemia abbiamo compreso fine in fondo come le immagini non bastino: occorre il contatto diretto. Fisico: deve essere il corpo a sentire la città. E anche quando riuscivamo a fare una passeggiata, sopraffatti dalla bellezza sovrumana delle nostre antiche città ora vuote, sentivamo che qualcosa di essenziale mancava: mancavano i corpi degli altri. Dobbiamo dolerci dell’eccesso di presenze che il turismo di massa infligge al patrimonio culturale italiano; e tuttavia la condizione contraria, quella del vuoto, è disumana. Per questo è importante governarlo, il turismo: perché se non è solo consumo e desertificazione, è una straordinaria occasione di incontro tra persone e culture. Ma per governarlo ci vogliono regole sagge: quelle che i sindaci e le amministrazioni tendono a non

costruire, e che i cittadini possono tentare di rimettere in gioco, dal basso. I referendum partiti ora a Firenze dovranno fare una lunga e accidentata strada prima di potere essere votati; ma il dibattito che stanno sollevando è già di per sé un bene prezioso, in una città, e in un paese, tentati di vivere il turismo come una rendita priva di rischi o controindicazioni. E se la politica riprende a disegnare la polis, può perfino succedere che qualcosa davvero cambi.

1.12. Paolo Degli Antoni¹, *Firenze. Verde privato a uso pubblico/verde pubblico a uso privato*, da *perUnaltracittà*, 19 luglio 2023

Il progetto Firenze Green Smart City, risultato vincitore del premio Agenda Digitale Enti Locali 2019 dell'Osservatorio sull'Agenda Digitale del Politecnico di Milano, si compone di tre sotto-progetti finanziati con fondi europei, uno dei quali è il Sistema Informativo del Verde Pubblico, comprensivo di cartografie tematiche interrogabili online (es. Mappa del verde), che censiscono le alberature e le aree verdi di competenza comunale, distinguendole anche per proprietà: comunale, privata, pubblica di altri Enti (le ultime due per ora non evidenziabili). Sono esclusi i musei statali all'aperto: Bardini, Boboli, Castello, Corsini, Petraia, Ventaglio, e quelli universitari: La Quiete, Orto botanico, Specola, le cui regole d'accesso e fruizione sono stabilite dalle competenti Istituzioni e la cui superficie contribuisce notevolmente alla dotazione complessiva di verde urbano fiorentino.

La banca dati viene costantemente aggiornata, ma è ancora incompleta, carente specialmente nella registrazione delle alberature spontaneamente insediate (es. sponda destra del Canale Macinante e Podere di Rusciano), e contiene alcuni errori, non tutti corretti nonostante le segnalazioni di cittadini esperti, che ovviamente richiedono la verifica da parte dei tecnici preposti. Il tematismo "alberi da frutto" risulta particolarmente impreciso, forse perché realizzato in fretta, in occasione di un evento particolare.

Il verde pubblico censito dalla banca dati "Aree verdi" è assai eterogeneo, comprendendo grandi parchi, piccoli giardini, aiuole spartitraffico, alberature stradali, parcheggi coperti da una pellicola inerbata, come in piazza Dallapiccola e in via del Gelsomino, correttamente non considerate aree verdi nella sunnominata **Mappa del Verde**. Sono distinti i sottotipi e censite anche minuscole aree verdi private a uso pubblico, come la corte pavimentata in via Galliano, già oggetto di ripetuti articoli di cronaca per problemi d'ordine pubblico lamentati dal vicinato, contrastati congiuntamente dal supermercato frontista e dal Comune sia in termini di vigilanza sia di finanziamento delle opere necessarie.

L'articolo 40 del Regolamento urbanistico e dell'adottato Piano operativo definiscono al comma 1 gli **spazi privati a uso pubblico**: «strade, piazze, percorsi pedonali, verde pubblico che per effetto di atti convenzionali sottoscritti tra il Comune ed i soggetti privati permangono di proprietà privata con l'uso pubblico regolamentato»: essi contribuiscono agli standard urbanistici e devono esser dotati di apposita segnaletica che informi il pubblico su tempi e modi della fruizione.

In particolare, il **verde urbano** è indicato nella carta della disciplina del suolo con la lettera **V**, a prescindere dalla proprietà formale del terreno.

Un esempio appariscente di **verde privato a uso pubblico** è la grande corte frutto del recupero postindustriale dell'area ex Carapelli a Novoli, copertura di parcheggio interrato, molto curata dal punto di vista progettuale a carattere ornamentale, ove l'unico uso pubblico previsto è il transito pedonale in orario d'ufficio; non è censito nella Mappa del verde, pur essendo classificato "verde urbano" nel Regolamento Urbanistico e nel Piano Operativo adottato.

Verde privato a uso pubblico sono anche, transitoriamente, i giardini e i parchi realizzati nel contesto di piani di recupero (es. Leopolda, San Donato); a un certo punto della loro storia essi sono transitati al Comune, che ne assume l'onere di manutenzione. Non è così per la piazzetta a verde pensile realizzanda in via Benedetto Marcello: TSH ne manterrà la proprietà e ha precisato in un'osservazione al PdR che non pagherà l'eventuale occupazione di suolo con propri arredi, giacché esso non è pubblico. Il passaggio di competenza dai privati al Comune presenta talvolta alcune criticità, per esempio la consegna delle aree con impianto d'irrigazione non funzionante, condizione che ha determinato estesi disseccamenti degli alberi e arbusti messi a dimora da poco tempo, costringendo alla sostituzione delle fallanze con conseguente ritardo nel raggiungimento delle condizioni di sviluppo necessarie per la soddisfacente fruizione dalle aree.

1 Dottore forestale, membro del Comitato ex Fiat Belfiore-Marcello.

L'uso pubblico del verde privato nel tempo si può anche perdere; è il caso di giardini compresi tra gli edifici in isolati ottimisticamente concepiti come aperti, poi rivelatisi ricettacolo di degrado al punto da richiederne la recinzione per riservarli ai condomini in sicurezza; a Firenze Nova il fenomeno è così generalizzato da rendere difficile raggiungere la stazione di Rifredi da via Panciatichi, ove non si conosca l'unico passaggio lasciato aperto in un esteso isolato.

Esempi di verde che hanno perso di fatto l'uso pubblico originario sono piccole aree in via della Torre degli Agli circostanti alloggi ERP, per decenni fruite dalla popolazione rionale, poi chiuse al pubblico perché occupate da un cantiere di lunga durata o recintate per motivi di sicurezza.

Il verde pubblico può essere concesso a privati per lo svolgimento delle loro attività amatoriali, sportive o commerciali.

L'articolo 33 del Regolamento urbanistico e dell'adottato Piano operativo al comma 1 definiscono orti sociali i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso privato, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente. A Firenze ci sono discrete superfici destinate a orti sociali, recintate e con accesso riservato ai concessionari, dunque private in senso letterale, cioè sottratte alla disponibilità pubblica.

Altre aree comunali verdi sono concesse a società sportive, che ne limitano l'accesso ai rispettivi soci. Alcune aree verdi sono concesse temporaneamente a società e organizzazioni sociali per intrattenimenti gastronomici, ludici, culturali e spettacolari, alcuni ad accesso libero, altri ad accesso subordinato a invito o all'acquisto di un biglietto d'ingresso ad aree recintate, dunque di fatto sottraendo spazi alla fruizione pubblica, spesso inducendo afflusso e sosta di automobili nell'intorno in quantità non sostenibile; talvolta la posa in opera di imponenti attrezzature e l'insistito calpestio comportano la compattazione del suolo, quasi mai ripristinato nello stato originale, con danni ai tappeti erbosi e alle radici delle piante legno≠

Alcuni rioni sono particolarmente poveri di verde a uso pubblico, specialmente all'interno della città murata, che fino al XVIII secolo comprendeva orti e poderi agricoli, urbanizzati nel XIX secolo lasciando poco spazio al verde pubblico, che avrebbe dovuto invece essere la caratteristica innovativa di una moderna città capitale. I palazzi signorili d'età preunitaria erano dotati di giardini privati, tra questi palazzo Vivarelli Colonna, destinato dal Comune, quando ne era proprietario, a sedi di assessorati e il cui giardino era una preziosa risorsa verde in un rione che ne è particolarmente povero. Il palazzo è stato venduto nel 2015 a Cassa Depositi e Prestiti che per diversi anni non ne ha fatto alcun uso, ma apriva il giardino al pubblico in limitate fasce orarie debitamente pubblicizzate, giardino pertanto censito nella "Mappa del verde". Il regolamento urbanistico non lo classificava "servizi collettivi" e lo descriveva come "emergenze di valore storico architettonico – beni culturali – spazio aperto"; il POC adottato prevede l'AT 12.19, con trasformazione, a beneficio del nuovo acquirente, verso la destinazione residenziale dei piani superiori, direzionale e di servizio al piano terreno, senza espresso vincolo di apertura al pubblico del giardino.

II PARTE

Italia Nostra Sezione di Firenze

Atti del Convegno

Il nuovo Piano urbanistico: quale futuro per Firenze, un punto di vista critico

Firenze, 6 maggio 2023 (SMS Rifredi)

Quale futuro per Firenze. Un punto di vista critico



ITALIA NOSTRA
Sezione di Firenze

IL NUOVO PIANO URBANISTICO DI FIRENZE

CONVEGNO
6 maggio 2023
SMS Rifredi via V. Emanuele II, 303, Firenze
h. 9,30-19,00

PROGRAMMA 9,30-13,30
Modera:
prof. L. Rombai, presidente Italia Nostra Firenze

PROGRAMMA 14,30-19,00
Modera:
L. Manganaro, Italia Nostra Firenze

Il Comune ha adottato il nuovo Piano urbanistico (definito Piano Operativo Comunale, POC) che definisce le trasformazioni urbanistiche della città nei prossimi cinque anni.
Ma questo Piano non cambia sostanzialmente il governo della città nonostante esso abbia suscitato tanto malcontento e tante vertenze urbanistiche (dal centro storico al Master Plan dell'aeroporto, alla svendita del patrimonio pubblico). Italia Nostra, che ha partecipato assiduamente alla campagna critica di quasi tutte le vertenze, ha promosso questo convegno nel quale discutere il nuovo Piano Operativo con tre obiettivi:

- Informare i cittadini sulle scelte del Piano che è una complicata macchina tecno-burocratica di difficile comprensione, mentre le sintesi fatte circolare dal comune al posto di un vero dibattito pubblico sono del tutto insufficienti;
- offrire materiali per le osservazioni formali al Piano da presentare entro il 26 giugno;
- verificare la possibilità/necessità di proseguire la discussione sul Piano con un processo di partecipazione autogestito.

Questa iniziativa è stata costruita nel corso di diverse assemblee alle quali hanno partecipato comitati e associazioni fornendo idee e proposte, anche critiche. Contiamo quindi che il percorso iniziato possa proseguire a rappresentare la volontà dei cittadini in difesa dei beni comuni della città e del territorio.

Presentazione
prof. L. Rombai, presidente Italia Nostra

Perché il nuovo Piano Operativo Comunale di Firenze non convince
prof. M. Massa (Italia Nostra)

Il nuovo masterplan dell'aeroporto di Peretola
G. Ciulli (VAS)

La piana, l'aeroporto, Firenze
prof. G. Pizziolo (Alterpiana)

Spazi verdi o greenwashing?
prof. M. Bencivenni (Italia Nostra)

Una mobilità insensata
arch. P. Celebre (Italia Nostra)

ore 12,30-13,30: domande e interventi del pubblico

Il centro storico: regole o piano?
arch. G. Maffei Cardellini (Italia Nostra)

Questione abitativa e diritto alla città
arch. M. Maggio (urbanista, ricercatrice INURA)

Il caso Campo di Marte
F. Marrazza (Comitato Vitabilità)

Il caso Novoli
arch. A. Di Cintio (Ass. Novoli Bene Comune)

ore 16: **Tavola rotonda.**
Partecipano: arch. F. Bertini (Comitato Alterpiana); arch. C. Carbone (Unifi); T. Cardosi (Comitato No Tav); T. Fattori (Commons Research Group); prof. M. Massa (Italia Nostra); prof. A. Marson (IUAV)

ore 17,30-19,00: domande e interventi del pubblico

Segreteria organizzativa: italianostrafirenze@gmail.com. Telefono 3473424056

Parcheggio: oltre la ferrovia lungo viale Corsica. Lasciata l'auto, attraversare il sottopasso ferroviario e lungo via C. Bini raggiungere via V. Emanuele, a sinistra si trova l'SMS.

Quale futuro per Firenze. Un punto di vista critico

2.1. Leonardo Rombai, Italia Nostra Sezione di Firenze, *Presentazione*

Buon giorno a tutti. Ringrazio di cuore i presenti dando subito inizio ai lavori, portando i saluti del Sindaco Dario Nardella e del Presidente del Consiglio Comunale Luca Milani, invitati al convegno. Chiedo ai relatori della mattina il rispetto rigoroso del tempo massimo di 30 minuti, per realizzare un programma assai denso, e dare la possibilità alla fine (come anche nel pomeriggio, a conclusione delle altre relazioni e della tavola rotonda) di effettuare, dal pubblico, domande e brevi interventi sul Piano Operativo e sulle stesse relazioni.

Una rapida presentazione. Il convegno è nato con alcuni incontri delle associazioni e dei comitati per poter unificare le varie, importanti vertenze aperte a Firenze, a partire da quella dell'aeroporto, in funzione delle osservazioni al nuovo Piano Operativo Comunale (POC), da farsi entro questo mese/ inizio giugno.

Per tale ragione, sono oggi in programma una quindicina di relazioni che affrontano il POC nei suoi aspetti generali e in alcuni dei suoi casi più emblematici.

Il POC. A parole, vi si sottolinea la capacità di «ricucire tante ferite della città» (così la dimissionata assessora Cecilia Del Re), ovvero l'arduo obiettivo di riportare equilibrio tra residenza e pressione turistica e commerciale: soprattutto, di riportare la residenza nel centro fiorentino. Sindaco e assessore dichiarano, infatti, che il POC – come il Piano Strutturale che lo affianca – punta ad una «svolta urbana», all'insegna della «lotta alla rendita parassitaria» e ad «un uso della città tutto schiacciato sulle funzioni turistiche»: per costruire, invece, «una Firenze dell'abitare attraverso misure che aiutino famiglie e giovani coppie a trovare soluzioni abitative, incentivando anche la creazione di alloggi per studenti con canoni calmierati». Il tutto, attraverso lo sviluppo dei servizi sociali, sanitari e culturali, del verde pubblico e delle possibilità di migliore mobilità.

Il problema fondamentale è dato dal fatto che i rilevanti investimenti nell'edilizia dei grandi gruppi immobiliari hanno prodotto, negli ultimi anni, un aumento sempre più forte del prezzo delle case e degli affitti, a fronte di beni e servizi sempre più a misura del turismo: con ciò producendo gentrificazione e allontanando la residenza e i negozi di prossimità, soprattutto nel centro storico; dove (riassumo uno scritto di Gabriella Carapelli, edito nel sito web di Italia Nostra) dal 2011 al 2021 le attività alberghiere e di ristorazione (ristoranti, bar, paninoteche, pizzerie, con i sempre più debordanti e impattanti dehor in strade e piazze) sono quasi raddoppiate (da 1963 a 3144 strutture) e i residenti sono diminuiti, nello stesso periodo, del 10% (rispetto a meno 3% dell'intero comune fiorentino). Tra l'altro, dominano i nuclei unifamiliari, addirittura il 61%: un dato che lascia intuire situazioni diffuse di falsa residenza a fini di evasione dei tributi e di agevolazioni nei servizi domestici (acqua, luce e gas). Dal 2011 al 2022, la disponibilità dell'alberghiero sarebbe cresciuta del 60% (del 48,8% nell'intera città) e quella del turistico-ricettivo extralberghiero addirittura del 68%. Non si trovano più, o quasi, appartamenti in affitto ordinario – i pochi sono offerti a prezzi altissimi – e Firenze si è trasformata nella città degli Airbnb, che espellono i residenti. Una ricerca coordinata da Filippo Celata dell'Università di Roma Sapienza dimostra che il 78,5% delle 10.727 attuali proposte in rete di Airbnb riguarda appartamenti interi, in larga parte ubicati nel centro storico, spesso derivati da altri più grandi con frazionamenti debitamente autorizzati (“Corriere Fiorentino” del 25 marzo 2023).

Anche il Sindaco Nardella si è dovuto rendere conto del disastro prodotto negli ultimi anni, tanto da proporre, da un certo periodo di tempo, di bloccare gli affitti brevi, o almeno di regolamentarli mediante una legge statale dedicata alle città d'arte: fino ad avanzare la proposta di «un patto per l'abitare che faccia di Firenze una città davvero accessibile a tutti: famiglie in difficoltà, giovani coppie, studenti, manager internazionali», prefigurando addirittura «un piano nazionale della casa che sia degno di quello del presidente Fanfani» (“La Repubblica” del 5 aprile 2023).

Ciò nonostante, i rimedi individuati per le 186 trasformazioni del POC – 135 pubbliche e 51 private, pur con il blocco di nuovi esercizi alberghieri nella zona Unesco e nel centro storico ampliato alla fa-

scia ottocentesca intorno ai viali, e pur con lo stabilire, sempre per il centro storico, l'unità minima di 50 mq da dotare di servizi igienici, e quindi da riservare anche e soprattutto agli affitti turistici brevi e ai b&b – non sembrano avere la forza di produrre la declamata inversione di rotta rispetto all'iperturizzazione attuale. Al di là delle tante operazioni già convenzionate per immobili per lo più destinati a diventare mega-resort, molti sono gli edifici recuperabili – anche di pregio storico – con ristrutturazioni e interscambio di funzioni residenziali, direzionali e di servizi e come nuovi studentati (per altro trasformabili in alberghi per due mesi all'anno): seppure con introduzione, da ora in poi, dell'obbligo di riservare il 20% della capienza (che a fine maggio il Sindaco si è dichiarato disponibile ad innalzare al 30%) a prezzo calmierato, da far gestire al servizio d'Ateneo del diritto allo studio.

Nonostante la crisi demografica da tempo in atto, il POC prevede pressoché ovunque – da Novoli a Campo di Marte – un dimensionamento assai ragguardevole, decisamente fuori scala, non solo in termini di ristrutturazioni e recupero dell'esistente (per quasi 200.000 metri quadrati), ma anche e soprattutto per nuove edificazioni. Si prevede il consumo di almeno 73.000 metri quadri dichiarati di suolo (ma saranno molti di più!), da dedicare principalmente a funzioni direzionali, commerciali e residenziali correlate all'overtourism: con un ridimensionamento solo della crescita del turistico-ricettivo specifico, ma con ambigua sottolineatura che gli studentati potranno essere realizzati anche nel direzionale. D'altro canto, è stata opportunamente sottolineata dai media l'assenza di una Firenze manifatturiera: si prevedono appena 480 metri quadrati di nuovi insediamenti produttivi.

Pochi saranno alloggi popolari ed esempi di edilizia sociale (oltre a parte dell'ex caserma dei Lupi di Toscana destinata anche a studentato pubblico), nonostante le potenzialità offerte dal PNRR per interventi di restauro e recupero di complessi pubblici: un'occasione perduta, che avrebbe potuto e dovuto invertire la politica di privatizzazione finora perseguita.

In altri termini, il POC non fermerà la politica di ristrutturazione puntuale per usi sconnessi dal contesto e dai bisogni sociali delle aree dismesse, anche di quelle già pubbliche (e svendute ai privati). Anche i 20 nuovi parcheggi, per ben 6.000 nuovi posti (in superficie o in sottosuolo, come quello da 150 posti, del tutto incompatibile, di piazza di Cestello, contiguo all'Arno), comporteranno un ragguardevole consumo di suolo, un aggravamento dell'inquinamento e talora un forte impatto sul patrimonio verde esistente; fra l'altro, in buona parte non sono previsti come strutture pertinenziali, bensì come strutture a pagamento e a rotazione d'uso. Alcuni hanno funzioni di scambiatori, a partire da quello per 700 posti alla stazione di Rovezzano e alla progettata tramvia, che impatterebbe negativamente sul patrimonio verde di San Salvi. Anche il piano della mobilità, le grandi infrastrutture (tramvie e soprattutto il del tutto incompatibile e inutile nuovo aeroporto) e il cosiddetto **scudo verde** non paiono misure sufficienti – come ha sottolineato Gian Franco Cartei sul *Corriere Fiorentino* del 25 marzo 2023 – a risolvere o a contenere almeno in parte il problema della crisi climatica e della circolazione in città e nell'area metropolitana.

E che dire del 'consumo strisciante' delle colline fiorentine, all'insegna del cosiddetto *glamping* o degli agri-campeggi, ora consentiti dalla Regione? Si parla addirittura di 70 metri quadrati per 'tenda' (comprensiva di bagno e cucina!), e si potrà alloggiare addirittura sugli alberi, con quali benefici degli stessi è facile immaginare!

2.2. Marco Massa, Italia Nostra Sezione di Firenze, *Perché il nuovo Piano Operativo Comunale di Firenze non convince*

Il comune ha adottato il 13 marzo scorso il nuovo piano urbanistico composto da Piano Strutturale e da Piano operativo comunale (POC). Dato che riguarda le concrete trasformazioni urbanistiche dei prossimi 5 anni, ci siamo concentrati su quest'ultimo.

La narrazione del piano fatta dal comune è accattivante: "0 alberghi, 15 minuti" (di cammino per accedere ai servizi essenziali), "città policentrica", "50 scelte per una città giusta e prossima", "cultura ovunque", nuova tutela del centro storico, Arno spazio vivo, e così via. Sono slogan che appaiono ragionevoli ma che non possono essere giudicati plausibili, perché restano solo titoli, e le relazioni che seguono dimostrano che le soluzioni proposte sono tutto il contrario, almeno nei casi considerati in dettaglio.

A proposito poi della città giusta ieri si è tenuto un convegno alla Badia di San Miniato su Firenze del periodo di La Pira e di Detti e sarebbe interessante mettere a confronto come è cambiata l'idea di città dell'amministrazione, come sono cambiati il contenuto e la forma del piano, cosa che non si può fare qui. Qui si deve spiegare il titolo di questo intervento, ossia perché la filosofia generale del POC di Firenze non convince.

Ci sono tre scelte di fondo che spiegano la filosofia generale non condivisibile di questo piano. Sono scelte che risalgono al precedente ciclo dell'amministrazione Renzi che ha iniziato la mercificazione della città ad opera del comune, suscitando le numerose vertenze sulle quali i comitati partecipanti a questo convegno sono nati. I nuovi strumenti sono infatti l'adattamento alle recenti disposizioni legislative dei precedenti Piano strutturale e Regolamento urbanistico.

La prima è **la rinuncia allo sguardo d'insieme che rappresenti una prospettiva alternativa al modello economico e d'uso della città** (quello che si chiama visione strategica o piano strategico).

Si pensava che la pandemia fosse l'occasione per un cambio di passo e invece l'impressione è di un desolante già visto (déjà vu), di una subordinazione al mercato, analogamente a quanto è accaduto dopo una precedente grande emergenza, quella dell'alluvione del '66. Anche allora ci fu un'ampia discussione su come rilanciare l'economia della città. Ma il modello di sviluppo subì semplicemente una torsione, i piani terra e gli scantinati del centro abbandonati dagli artigiani (traslocati nelle periferie) furono riempiti dal bric à brac del commercio turistico e nell'arco di qualche anno nacque la Firenze iper-turistica sulla quale si è abbattuta la pandemia.

Una certa analogia la vediamo oggi non tanto perché ci sia analogia fra l'alluvione d'acqua e l'alluvione di turisti (che non c'è) quanto per la mancanza di governo del fenomeno che scaccia gli abitanti con le attività meno redditizie e prosegue in un meccanismo economico di puro consumo delle risorse storico-ambientali.

Le misure proposte per superare lo stato di crisi provocato dal sovraffollamento turistico soprattutto del centro storico ma non solo non bastano un po' perché tardive (si chiude la stalla quando i buoi sono scappati e le iniziative edilizie già autorizzate, ma non ancora realizzate, compromettono pesantemente ogni alternativa), un po' perché non c'è corrispondenza fra le intenzioni e la normativa (la tutela del patrimonio è insufficiente e continua a prevalere la ristrutturazione edilizia tanto criticata), ma soprattutto perché manca una prospettiva di città che cominci a correggere il modello urbanistico sul quale si fonda l'economia monoculturale dell'overtourism.

Per quanto "operativo", anche questo livello della pianificazione deve garantire il coordinamento, la concatenazione e la complementarietà delle trasformazioni previste.

In una città che aspira alla "rigenerazione" (cioè alla trasformazione al suo interno anziché per addizione come era un tempo), l'intervento in un punto o su un settore si ripercuote su altri punti e aree. Anziché un disegno di equilibrio tra le soluzioni ai diversi problemi che si presentano (di mobilità, di

recupero urbano, di tutela) si propone una miriade di interventi sminuzzati trattati come punti isolati tra loro e dal contesto, quasi sempre privi di contenuto sociale. Mentre altri grandi temi generali sono trattati in modo settoriale: la mobilità ad esempio o il problema del cambiamento climatico che non riesce a integrarsi nella trasformazione complessiva della città.

Questa scelta rafforza la visione autoreferenziale (“fiorentinocentrica”) chiusa all’area metropolitana, dove invece potrebbe essere impostata democraticamente una prospettiva di rigenerazione ambientale, economica e di sviluppo multisettoriale. Se esaminata a scala metropolitana, l’attività turistica è infatti solo una parte minoritaria del sistema economico sia in termini di occupazione che degli investimenti (a differenza di quanto accade per la città).

Da questo punto di vista la conferma più esplicita della scelta di perpetuare l’attuale modello d’uso al di là delle dichiarazioni è quella dell’espansione dell’aeroporto che per aumentare il flusso di passeggeri implica la distruzione della più importante risorsa per l’equilibrio ecologico dell’area metropolitana, ossia il Parco centrale della Piana.

La seconda inaccettabile scelta di fondo è la rinuncia alla prevalenza dell’interesse pubblico, della città come bene comune.

La città è una costruzione collettiva, è un bene costruito dalla società, in gran parte di proprietà pubblica (strade piazze scuole aeroporti ferrovie ospedali caserme e molti altri servizi/uffici pubblici di vario genere). Il piano dovrebbe rispettare e mantenere questo carattere collettivo, aperto e inclusivo. Questo non vuol dire che gli interessi privati siano negativi, anzi, ma lo possono diventare se non funzionali al disegno di città che deve rappresentare gli interessi di tutti gli abitanti attuali e futuri (come stabilisce peraltro il disegno costituzionale).

Il governo della città degli ultimi decenni dimostra invece gli effetti del travisamento di questo principio. Non c’è bisogno di ricordare le innumerevoli privatizzazioni del patrimonio pubblico che tante vertenze hanno suscitato. (Se si deve citare qualche caso: ex Teatro Nazionale; ex Teatro Comunale; palazzo Portinari, ex sede Cassa di Risparmio di Firenze di via Bufalini (appartamenti di lusso); ex sede Monte dei Pegni di via Palazzuolo (intero quartiere di lusso); ex Manifattura Tabacchi (altro quartiere di lusso, pur mitigato da funzioni sociali); ex Palazzo del Sonno in viale Lavagnini (uno dei tanti cosiddetti student hotel); ex Ospedale Militare via S. Gallo col 63% turistico ricettivo; ex palazzo Poste di via Pietrapiana; ex caserma V. Veneto a Costa S. Giorgio hotel 7 stelle ecc.).

Per correggere il modello economico e il processo di privatizzazione e di mercificazione dello spazio urbano perseguito con ostinazione negli ultimi decenni non è necessario l’esproprio degli spazi o delle attività, basterebbero serie politiche dirette sulla casa, sui servizi, sui trasporti, sullo spazio pubblico, rese oggi più necessarie dalla pandemia e dalla crisi.

Manca invece la cultura del progetto pubblico, ossia della guida pubblica delle trasformazioni che può orientare gli interessi privati a beneficio di tutti. Ciò vale innanzitutto per il piano generale, ma un altro esempio significativo riguarda i piani particolareggiati di iniziativa comunale, in genere previsti per le trasformazioni più importanti, anche private. Tali piani sono rarissimi e malfatti (si preferisce il cosiddetto “progetto convenzionato” di iniziativa del privato) vedi ad esempio la vicenda purtroppo chiusa dell’ex caserma V. Veneto (ultima di una lunga serie): l’ennesimo esempio della caccia al mitico “investitore” che ha fatto tanti danni alla città (e poi ci si meraviglia se si parla di mercificazione della città e del perché si definisce il comune una specie di promotore immobiliare, un’agenzia di mediazione ...). Al riguardo, si accampa il motivo della riduzione dei finanziamenti pubblici per la riqualificazione dei “buchi neri” (!!). Ma la qualità del progetto pubblico e la sensibilità alla domanda sociale dovrebbero compensare la riduzione dell’impegno economico (come è accaduto ad esempio in un raro caso, ormai molti anni fa, quello delle Murate, realizzato prevalentemente con fondi ordinari su progetto pubblico e mantenendo l’area di proprietà pubblica).

Quando l’autorità pubblica è debole e non fa il suo lavoro, i privati ne occupano il posto, finiscono col prevalere, con l’imporre la logica particolaristica del mercato a quella complessiva della città come bene comune.

Ciò comporta un’ulteriore crescita esponenziale di regole esclusivamente edilizie, per concordare gli

interventi intesi singolarmente: regole senza progetto è definito questo modo di confezionare il piano. Così il piano di Firenze anziché essere l'occasione per sperimentare dopo la pandemia una nuova forma di governo territoriale più aggiornata, efficiente e "giusta" si allinea pedissequamente alla concezione burocratica del piano come strumento di concertazione con le pressioni immobiliari.

La terza scelta inaccettabile: **è mancato un serio rapporto con la città.**

Il processo partecipativo, relativamente agli interessi comuni, per quanto lungo e articolato è stato di carattere consultivo a posteriori su problematiche in gran parte generiche (non sulle soluzioni possibili) e la sua interpretazione del tutto riduttiva. Diverso il discorso sulle richieste private, accolte in gran parte.

Andrebbe svolta una più approfondita indagine, ma anche ad una lettura dei documenti riportati nel sito del comune *Firenze prossima* questi giudizi sono confermati. Sono significative, ad esempio, le riunioni di coordinamento con i comuni, limitate ai problemi di confine e di alcune infrastrutture ma senza entrare nel merito di problemi strutturali di fondo (ad esempio il problema del contrasto fra parco della piana e aeroporto è trattato in poche parole dai vicesindaci di Sesto e di Campi Bisenzio, senza alcuna conclusione – vedi Report Workshop Intercomunale).

I Report riportati nel sito (percorso partecipativo 2021) se messi a confronto con le scelte del POC sono comunque interessanti. Le consultazioni con i quartieri, pur nella genericità, di solito evidenziano i problemi (la mobilità è opprimente e deve essere sostenibile, gli spazi pubblici per la cultura, la socializzazione, il verde vanno aumentati ecc.). Richiesta costante: recuperare le aree dismesse senza privatizzarle.

Lo spirito di queste richieste è stato invece stravolto e sono state trasformate in richieste di sviluppo edilizio anche quando erano il contrario. Come nel caso del Campo di Marte, dove alle richieste di aumentare e connettere meglio gli spazi verdi con le residenze (Report PointLab Quartiere 2) la risposta del POC, come è noto, è stata quella di costruire in sotterraneo al posto degli spazi verdi esistenti e di offrire il tetto verde di un edificio interrato per 4 piani.

E ora a scelte fatte si rinvia alle osservazioni, ossia ad una forma obsoleta e inefficace di partecipazione, che ormai vengono liquidate dal comune senza neanche perderci troppo tempo. Questo non vuol dire che non debbano essere inviate per esprimere il dissenso di gran parte della popolazione, e per organizzare le controproposte in modo preciso, ma solo che non bastano.

L'effetto cumulativo di queste tre scelte per di più schiaccia anche le rare azioni che potrebbero produrre effetti positivi come certi interventi pubblici che, anziché incontrare consenso, suscitano vertenze (come la tramvia, un progetto pubblico di per sé utile ma che, concepito in maniera separata rispetto alle altre modalità di trasporto pubblico (la ferrovia, il bus) con un progetto che considera il tracciato come un canale separato dalla città, una tubazione che distrugge lo spazio verde invece di crearlo come succede in altre città europee, senza un'adeguata discussione con gli abitanti, suscita continue vertenze.

Il fatto che il comune non riesca a predisporre strumenti idonei non significa che si debba rinunciare alla programmazione, ad uno sguardo d'insieme, rispettoso della domanda sociale, in una situazione e in un momento che invece richiedono la massima presenza, capacità di ascolto e competenza.

Cosa fare allora a questo punto? Come proseguire questa discussione per completare la controinformazione e agire per cambiare e adeguare gli strumenti?

Intanto bisogna presentare le osservazioni, considerandole un punto di partenza.

Se poi si volesse proseguire questa discussione come un dibattito pubblico di comunità si potrebbe pensare a tre passaggi, ciascuno corrispondente a un ciclo di assemblee (sull'esempio della vertenza aeroporto che verrà illustrata di seguito):

- il primo per mettere a fuoco una visione d'insieme a partire dai modi per riqualificare l'economia della città, turismo incluso;
- il secondo per definire le correzioni alle proposte del POC in modi tecnicamente pertinenti seppure di carattere generale;

- il terzo nel quale si riprende il quadro d'insieme e si mettono a sintesi le proposte.

Per costruire un percorso di questo tipo serve comunque una nuova forma di partecipazione che, sviluppando le indicazioni della legislazione regionale, renda più vincolante il parere delle comunità nella costruzione delle scelte piuttosto che limitarsi all'avviso pubblico per la consultazione degli 'investitori'. Una partecipazione che fornisca una maggiore informazione ai cittadini, una discussione più aperta e approfondita delle scelte, attrezzata anche tecnicamente in modo da proporre alternative pertinenti, seppure di carattere generale, con le quali il comune dovrebbe confrontarsi.

E per dare senso a questo processo e convincere i cittadini a partecipare bisognerebbe riformare il regolamento/patto dei beni comuni per conferire maggior valore ai pareri delle comunità e dei quartieri almeno su certi temi come lo spazio pubblico inteso in senso ampio.

Nel 2024 ci saranno le elezioni comunali e un documento messo a punto per tempo contenente precise richieste di riqualificazione della città, della sua economia, di tutela delle risorse, di politiche dirette tese a sviluppare l'idea di città come bene comune sarà uno strumento utile per i cittadini e per le forze politiche.

2.3. Gianfranco Ciulli, associazione Vita, Salute, Ambiente onlus, *Il nuovo Masterplan dell'aeroporto di Peretola*

Ringrazio Italia Nostra per questa iniziativa e per l'invito.

Rimando all'intervento del prof Pizziolo per il resoconto dell'importante esperienza del cosiddetto "dibattito di comunità" che abbiamo promosso in questi ultimi mesi come alternativa al cosiddetto "dibattito pubblico" organizzato da Toscana Aeroporti, resoconto che è accompagnato dalla versione aggiornata del Parco agricolo della Piana.

Bisogna infatti ripartire dal concetto di **Parco agricolo della piana**, dai principi ecosistemici fondamentali che l'hanno ispirato, e che la Regione Toscana ha elaborato e deliberato. Principi che sono diametralmente in contrasto con la linea concreta che la Regione stessa ha poi seguito per lo sviluppo dell'aeroporto di Peretola. Una linea che rischia di distruggere il parco anziché salvaguardarlo. Ma come siamo arrivati a questo?

Intanto ricordiamoci le ragioni pretestuose che hanno all'inizio giustificato il nuovo aeroporto contrapponendosi ai principi costitutivi del parco: la pista troppo corta e la necessità di nuovi voli business, i venti in coda, il rumore che grava sugli abitanti di Brozzi, Peretola, Quaracchi che quindi giustificerebbero la rotazione della pista rispetto all'attuale. I problemi ci sono, ma non vengono certo risolti dalle soluzioni proposte, anzi.

Come sapete, il nuovo Masterplan prevede una pista ovviamente ruotata e più lunga dell'attuale ma lievemente più corta (180 metri di riduzione) e leggermente piegata rispetto al precedente Masterplan del 2016 bocciato dal TAR e dal Consiglio di Stato nel 2020 per incompatibilità ambientale.

Sostanzialmente è lo stesso progetto e quello che cambia sono semmai alcune opere compensative e i ragionamenti giustificativi. Quindi, prima di vedere i problemi uno ad uno e le relative soluzioni possiamo ricordare le osservazioni del Consiglio di Stato valutando che in sostanza siano riferibili anche al nuovo progetto.

Adirittura, la Corte dell'Unione Europea, nei suoi report, parla di una modalità sistematica di violazione della disciplina in materia ambientale.

Un'osservazione importante al riguardo è quella di Arpat del 4 maggio 2023 a proposito del problema del cambiamento climatico e dell'aeroporto: e cioè che tale problema sia legato alla pianificazione complessiva del territorio e che misure settoriali di difesa (come, ad esempio, il divieto antismog) siano inefficaci perché parziali. Quindi quello che è mancato in quest'area è una seria ed efficace pianificazione territoriale che pongesse la salvaguardia del territorio e degli ecosistemi, ossia degli interessi di tutti gli abitanti dell'area metropolitana, al di sopra degli interessi settoriali di qualche categoria economica.

Flussi di traffico

Cominciamo con le stime del numero di passeggeri che ha influenza diretta sull'economia. Il Masterplan 2035 dichiara una capacità di passeggeri di 5,8 milioni, ma dalla Tabella della flotta aerea che verrebbe utilizzata (A319/A320 Neo/A321) si deducono valori diversi. Moltiplicando infatti il numero dei voli attesi per la media dei passeggeri di ogni volo, che, come riporta il Masterplan, è di 162 passeggeri (e non di 120 come generalmente stimato) si ottiene un totale di 7,9 milioni di passeggeri, ossia ben 2 milioni in più rispetto a quanto pubblicamente dichiarato.

Ora questi passeggeri non saranno tutti traffico di élite, business, come si proclama ma anche di voli low cost (come Volotea, Vuelig, AirDolimiti, ecc.) quindi anche per turisti, e Firenze in pratica sta diventando un hub di voli turistici. Così tutti i propositi di governare i flussi turistici veicolandoli su Pisa vanno a farsi benedire e si rafforza l'attuale modello mono-economico fondato solo sul turismo e a discapito dell'altro aeroporto (Pisa).

La maggioranza di questi passeggeri non prendono certo la tramvia, dato che arrivano con grandi

valigie, per comodità prendono invece NCC o taxi, con un aumento di traffico e di inquinamento che non è stato neppure considerato.

Però da un altro punto di vista questi conti vengono messi in dubbio dagli stessi progettisti che dichiarano che per raggiungere la nuova capacità bisogna sorvolare Firenze (cosa ovviamente vietata), altrimenti la capacità non è molto diversa dall'attuale. Questa osservazione, quindi, lascia intravedere la possibilità che la capacità resti la stessa. L'espansione dell'aeroporto allora non avrebbe senso.

Disturbo acustico

Altro problema: il disturbo acustico attuale. Il nuovo Masterplan stima in 12 persone [sic!] quelle disturbate dal rumore. Sembrerebbe una riduzione forte rispetto al precedente MP 2001/2010 (senza però includere il Polo di Sesto, i lavoratori dell'Osmannoro e la Scuola Marescialli).

Ma è veramente così? Su questo punto va fatta un'osservazione preliminare.

Fin dal Masterplan del 1990 è mancata una seria analisi della densità abitativa e dell'urbanizzazione della zona di Peretola-Le Piagge per calcolare con precisione il campo della popolazione potenzialmente disturbata dai voli. Nei documenti del dibattito pubblico una stima approssimativa valuta in circa 7.000 gli abitanti potenzialmente disturbati dalla pista esistente, ma nel Piano di Contenimento e Abbattimento Rumore per l'attuale pista i disturbati sono meno di 2.000 a dimostrazione della strumentalizzazione in atto.

In realtà la contrapposizione che viene creata fra gli abitanti delle due zone conferma l'impatto inevitabile dell'infrastruttura.

Comunque, se è vero che i cittadini sono disturbati, perché invece di diminuire il traffico lo si aumenta, con altre 18 nuove rotte recentemente e pubblicamente annunciate per voli turistici?

E mentre si dichiara che serve un nuovo aeroporto per eliminare il disturbo del rumore per i residenti, non si eseguono quei controlli e quelle operazioni che sono riconosciute necessarie fin dall'inizio?

Infatti, fin dal 2000 è stato redatto un Piano di abbattimento e contenimento rumore diviso in fasi sui "ricettori sensibili". Prevedeva una serie di interventi precisi (delocalizzazione degli abitanti danneggiati previa ricostruzione delle case, o in altri casi insonorizzazione degli edifici ecc.), per un importo aggiornato al 2021 di 20,5 milioni di euro, rimasti lettera morta. Avrebbe dovuto essere aggiornato ogni 5 anni dalla Commissione di cui fanno parte la Regione, Arpat, Enac, il Ministero dell'ambiente, Ispra, i Comuni e altre istituzioni. Non è stato fatto niente, mentre i disturbi sono aumentati (perché sono aumentati i voli, anche notturni, e la dimensione degli aerei).

Nel Masterplan 1990/2000 già allora si poteva leggere «Si sostiene che i nuovi aerei siano meno rumorosi di quelli attuali, ma visto l'incremento del traffico previsto, ciò non porterà benefici sensibili». La stessa relazione del Masterplan 1990/2000 prevedeva l'aumento delle lamentele della popolazione con rischio di future azioni collettive, e si suggeriva di studiare nuovi Piani urbanistici che prescrivano requisiti acustici per contenere il rumore (!).

Le questioni della monodirezionalità e della pista troppo corta

Una delle pretestuose scuse per aver la nuova pista è che quella attuale sarebbe troppo corta mentre invece arrivano aerei sempre più grandi (come gli AB320 e i 320Neo), praticamente quelli già previsti con la nuova pista allungata a 2200 metri.

Lo stesso Masterplan Enac del 2000/2010 esprimeva dubbi sulla lunghezza dell'attuale pista e chiedeva di «valutare la possibilità di riconsiderare l'originaria ipotesi del prolungamento della pista di volo fino a 1800 metri», per renderla maggiormente operativa (pag. 55), perciò questa situazione deriva dalle mancate prescrizioni del Decreto di VIA 0676/2003.

Ciò detto, con il nuovo orientamento ed utilizzo monodirezionale della nuova pista, sia il tecnico Corvari di Toscana Aeroporti, sia Enac ed Arpat (nel precedente Masterplan che è uguale al nuovo) hanno evidenziato che senza il sorvolo della città di Firenze (pista bidirezionale) l'operatività della nuova pista sarebbe peggiorativa rispetto all'attuale. Infatti Arpat nella tabella 2 del precedente Masterplan sostiene che senza il sorvolo di Firenze si perderanno, per dirottamenti e/o mancate partenze, ben 8.395 voli all'anno, mentre Enac nella tabella 1 addirittura 9.125 voli/anno.

Danni ambientali

Oltre al consumo di 120 ettari di suolo necessari per l'opera dell'aeroporto vanno aggiunti i numerosi danni collaterali che includono la scomparsa del lago di Peretola (sito di interesse comunitario) nonché delle altre oasi WWF di Val di Rose e Focognano, la distruzione di ampie aree agricole produttive e del cosiddetto Piano Manetti di 42 ha (70 ha da espropriare) a Signa, con la conseguente distruzione del Parco fluviale dei Renai di Signa (con una verifica Vinca regionale negativa fatta a suo tempo), queste ultime già opere compensative e mitigative per la costruzione del depuratore di San Colombano; anche il tracciato della strada variante Fuori lago subisce un peggioramento e viene spostata in aderenza a Lastra per consentire la riconfigurazione dell'attuale area dei laghetti. Tale spostamento ovviamente porta un flusso di traffico in aderenza al tessuto abitato, danneggiando la qualità della vita degli abitanti. Come si capisce, lo sviluppo dell'aeroporto si trascina dietro una serie di conseguenze anche distanti, le quali a loro volta (vedi lo spostamento degli specchi d'acqua) richiedono altri interventi concatenati. Senza contare il fatto che non si possono spostare specchi d'acqua divenuti sedi di biodiversità di punto in bianco, come fossero valigie.

È inutile ripetere che queste scelte sono antitetiche al Parco della piana, anzi in certi casi lo distruggono fisicamente.

Sulle nuove opere compensative non credo sia necessario dare molte spiegazioni. Lo spostamento degli specchi d'acqua, il nuovo tracciato di via dell'Osmannoro sotto la pista aeroportuale, il palliativo delle dune antirumore a protezione acustica del polo universitario, sono proposte risibili e comunque inefficaci, come risibile è l'idea di piantare la vigna sul tetto dell'edificio aeroportuale.

L'impatto ambientale distruttivo sulla rete idraulica, sull'occupazione e sulla cementificazione del pezzo centrale del Parco, sulle relazioni fra Sesto e l'Osmannoro, sul parco fluviale di Lastra a Signa resta immutato.

Irregolarità urbanistiche

Ma in realtà quello che possiamo alla fine sostenere è che le prescrizioni del piano di contenimento e abbattimento acustico del 2000 e del decreto di VIA del 2003 non sono state ottemperate. La Regione, in risposta ad una nostra richiesta del gennaio di quest'anno, ha confermato con lettera ufficiale la mancanza di conformità urbanistica e compatibilità ambientale per il MP 1990. Il nuovo aeroporto quindi serve non a potenziare i flussi ma a sanare la situazione urbanistica, ambientale e sicurezza volo, altrimenti i soggetti interessati (Regione e Comune di Firenze e/o Gestore) dovranno pagare la messa in conformità con tutte le conseguenze, ossia circa 150 milioni di euro¹.

1 Alla fine del giugno 2023 alcune associazioni fra cui Italia Nostra, Legambiente Firenze, Medicina democratica Firenze, Vas (Vita ambiente salute onlus), Comitato sorvolati di Brozzi, Peretola, Quaracchi hanno consegnato un esposto in Procura che sostiene l'illegittimità operativa dell'attuale aeroporto di Peretola.

2.4. Giorgio Pizziolo, *La piana, l'aeroporto, Firenze*¹

Una premessa

Il Dibattito Pubblico di Comunità è la risposta dei Comitati, delle Associazioni culturali e ambientaliste e dei Gruppi Civici della Piana al Dibattito Pubblico istituzionalmente dovuto sull'Aeroporto, proposto da Toscana Aeroporti.

Il Dibattito, in concomitanza le azioni di resistenza per la salvaguardia della Piana quale *proprio ambiente di vita e di lavoro*, si è articolato coinvolgendo gli abitanti e le differenti realtà associative presenti, portatrici di saperi, competenze e passioni per i luoghi, tutti disponibili a ricostruire un rapporto dinamico interattivo tra le Persone, le Comunità e i diversi Ambienti di vita della Piana.

Tutto questo ha portato a una rivendicazione di diritti, primo fra tutti il diritto alla città e al suo ambiente di vita, in contrapposizione allo sradicamento degli abitanti dal territorio sempre più mercificato. In questo senso l'Ambiente di vita è stato riconosciuto nella sua interezza come Bene Comune, riferibile a un "Demanio Costituzionale", in attuazione dell'art. 42 della Costituzione, secondo quanto indicato dal prof. Paolo Maddalena in alcuni suoi studi e recenti interventi pubblici.

Un importante corollario di tutto ciò è quello che il *progetto di autonomia dei luoghi e dei loro abitanti* può condurre all'obbligo di immediate risposte per fronteggiare il cataclisma sistemico in atto, oltre la Pianificazione tradizionale.

All'interno del Dibattito Pubblico di Comunità, tra le molteplici attività, abbiamo proposto di "lavorare in positivo" della Piana, del suo Parco, delle sue Risorse, *in alternativa* all'uso improprio e distruttivo dell'Aeroporto.

Dunque, da parte dei Comitati, oltre ai legittimi e indispensabili No, anche un Si, contemporaneo, scientificamente avanzato, aperto al futuro, in tutta la sua complessità.

È stato così costituito il Laboratorio GRASP²-Alterlab per la elaborazione delle Proposte e ai Programmi di questa Prima Fase di Ricerca/Azione hanno partecipato alcuni soci del Circolo Di là d'Arno di Lega Ambiente di Lastra a Signa, della Cooperativa ALLEGRIA, e l'Associazione Calenzano Solidale.

Partecipazione e inclusione, il modello Alterpiana e Alterlab

Il Dibattito Pubblico di Comunità tende a coinvolgere le diverse componenti della Comunità stessa e ad aprire processi di inclusione progressivi, che vanno conseguentemente e concretamente attivati. Allo scopo si è iniziato con un'informazione (finora carente a livello di Comunità) nei diversi comuni della Piana sulle problematiche dell'aeroporto e su tutto il territorio del Parco e del Sistema ambientale. Sulla base delle conoscenze e delle problematiche assunte in questo primo ciclo di incontri si è formato un *gruppo operativo sul Parco e sul Territorio*.

Il gruppo fa riferimento a GRASP/Alterpiana un'associazione non profit che propone e che pratica la Ricerca/Azione e l'Ecologia Umana, e che partecipa al Presidio. Da Alterpiana è nato, nello specifico, il *Laboratorio operativo Alterlab* che ha proceduto progressivamente per atti di conoscenza diretta del territorio, e quindi per selezione delle informazioni urbanistiche, incontri civici, discussione, riflessione, elaborazione di tutto il materiale raccolto, e conseguente elaborazione di Proposte e di Programmi per la definizione di questa prima fase di Ricerca-Azione.

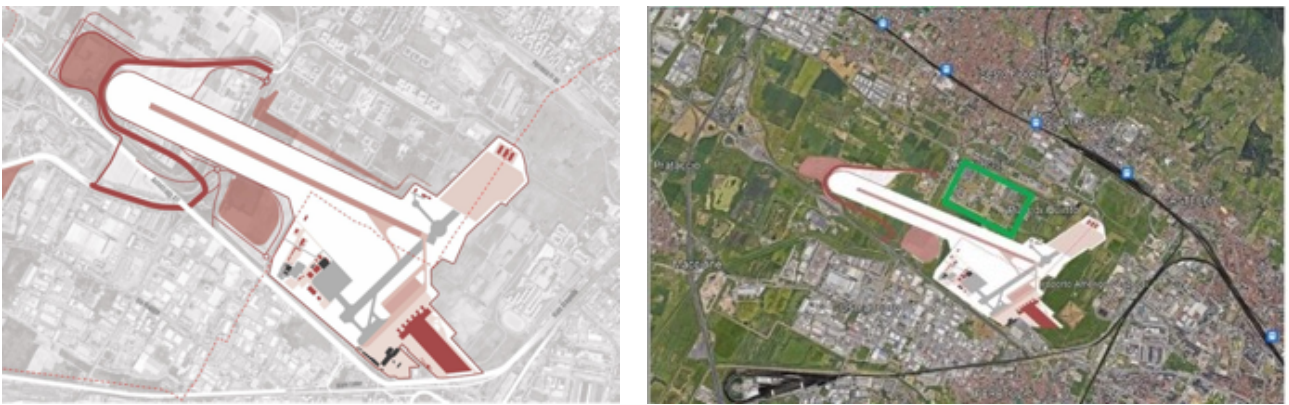
1 La relazione presentata al convegno di Italia Nostra è stata aggiornata a seguito del Dibattito Pubblico di Comunità che ha prodotto un primo risultato presentato al convegno "La piana liberata, la comunità ritrovata" del 6 luglio 2023.

2 Gruppi di Ricerca Azione Solidale Partecipata – Associazione non profit (Terzo Settore) che opera per la ricostituzione degli Ecosistemi Uomo/Società/Ambiente.



Le implicazioni urbanistiche e territoriali della nuova pista

Prima di elaborare proposte per la Piana, ci siamo resi conto delle gravi implicazioni del nuovo Aeroporto. Oltre a tutte le motivazioni già note che hanno portato al precedente parere del Consiglio di Stato – e che saranno da confermare dato che il ‘nuovo progetto’ è sostanzialmente identico al primo, anzi dal punto di vista ambientale forse peggiore – abbiamo comunque confermato la nostra contrarietà all’aeroporto e individuato le pesanti implicazioni urbane e territoriali della nuova pista sia su Firenze che sulla Piana, che ne aggravano ulteriormente l’inaccettabilità e la negazione.

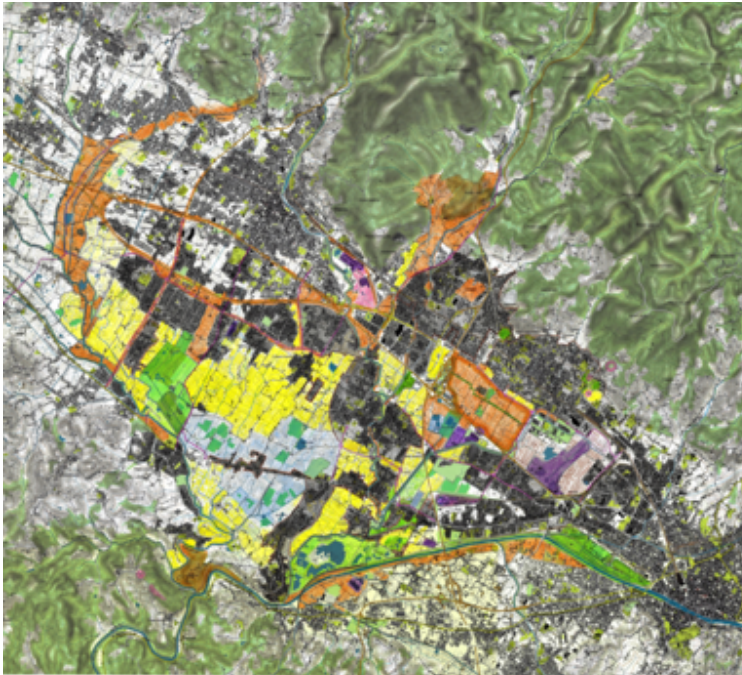


Vogliamo comunque specificare meglio le motivazioni del nostro diniego:

- a cominciare dallo sconvolgimento del sistema idraulico, delicatissimo e storicamente collaudato, completamente alterato in maniera grossolana e rischiosissima esponendo città e campagne ad alluvioni, con un atto particolarmente assurdo in questa situazione di crisi climatica,
- per continuare con tutti i livelli di inquinamento, da quello atmosferico a quello termico, a quello sonoro, per non parlare di quello energetico- dinamico- sensitivo del sorvolo, a quello, per quanto raro, ma non eliminabile e imprevedibile, della necessità di sorvolo di Firenze città, con rischi e impatti inaccettabili e impensabili. Tutto l’Ambiente Firenze ovest e dintorni viene manomesso, dai laghi e dalle acque (pur vincolate da Natura 2000), ai suoli, agli insediamenti, alle campagne, con conseguenze singole e di sistema – che non vengono mai considerate in quanto tali – pesantissime e di fatto imprevedibili nel loro effetto a catena, ma che certamente si manifesteranno rapidamente in maniera devastante. Per non parlare poi della messa fuori uso delle apparecchiature scientifiche del Polo e quindi della sua negazione.

Quanto poi ai rimedi e alle ‘compensazioni’ sono assurde e fuori luogo e spesso aggiungono danno al danno, come nei due casi clamorosi, del maxi argine in terra a ‘difesa’ del Polo che viene così danneggiato e negato definitivamente in ogni sua parte, o dello scempio ecologico del lago Manetti che, dopo la distruzione del lago di Peretola della Piana, manomette ulteriormente i suoli del *materasso fluviale* dell’Arno, già messi a rischio nei limitrofi Renai, creando uno specchio d’acqua inutile e dannoso, che tra l’altro impedirebbe soluzioni viarie già concordate di attraversamento dell’Arno, provocando ulteriori opere dannose per realizzare un ponte sull’Arno rocambolesco, distruttivo di una parte importante del Parco fluviale nel comune di Lastra a Signa in corso di definizione e allestimento, e per una parte realizzato contestualmente al Depuratore dell’Area Fiorentina quale opera di mitigazione

ambientale. Causando così da un danno irrimediabile, altri numerosi danni insostenibili, con una logica che è la negazione di ogni più elementare pensare ed operare ecologico.



Perimetro delle aree urbane (grigio) e aree del parco (con colori corrispondenti ai ruoli ecosistemici)

Quanto poi all'aspetto territoriale e urbanistico va rilevato come, con la nuova pista, la città cresca a dismisura, andando a saldare in direzione nord-sud il Polo con l'Osmannoro, formando così una piattaforma edificata vastissima, con un consumo di suolo spropositato e inaccettabile, e in senso est-ovest proiettando l'insediamento della città nel cuore della Piana fino quasi a Campi e all'incrocio delle Autostrade alterando in tal modo tutti gli equilibri urbanistici dell'intera Area metropolitana e di Firenze stessa, dando luogo ad una conurbazione, dilatata, aggressiva, inaccettabile. Conseguentemente, dall'altro punto di vista, la Piana, così assediata e violentata, vede compromessa la sua stessa esistenza e perde ogni suo valore.

Nasce così una nuova visione e con essa un nuovo approccio, ecosistemico e sociale

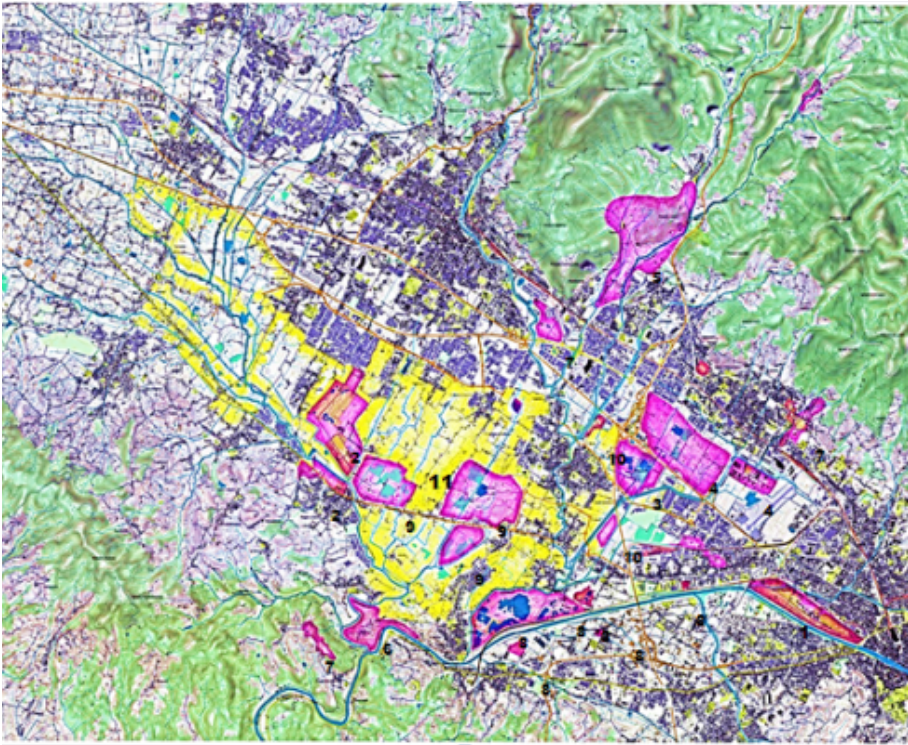
Per fare il punto sulla situazione dello stato della Piana e del suo Parco, tuttora assai nebuloso, abbiamo fatto riferimento al PIT/PPR e ai diversi Piani Operativi Comunali dei comuni convergenti sulla Piana, potendo così disporre di dati certi e recenti sulle scelte dei comuni stessi rispetto alle nostre tematiche. Ne è nato un quadro assai interessante con alcune scelte già certe (Sesto, Calenzano, Carmignano, Prato) altre in corso di verifica, ma con una generale attenzione al tema Parco, anche in scala comunale (tutte tranne Firenze). Abbiamo quindi assunto alcune aree strategiche, anch'esse ormai accertate (Cascine, aree verdi comunali, aree archeologiche, zone umide, e similari).

Da queste elaborazioni è nata una Tavola assai significativa, particolarmente per i rapporti tra edificato, parco agricolo, aree di pregio.

Conseguentemente è nata una fase di riflessione ed elaborazione che ha portato a una *interpretazione* dei fenomeni in corso e a una *nuova visione* della Piana. È emersa chiaramente la straordinaria ricchezza di *luoghi naturalistici, storici e socio-ambientali* che si possono ritrovare nel territorio complessivo della Piana, che non è più un luogo remoto e sottostimato (o peggio) ma che può essere invece un contesto apprezzato per i suoi molteplici *luoghi e valori significativi* che sono emersi, come un Arcipelago nella Mappa che abbiamo ricostruito.

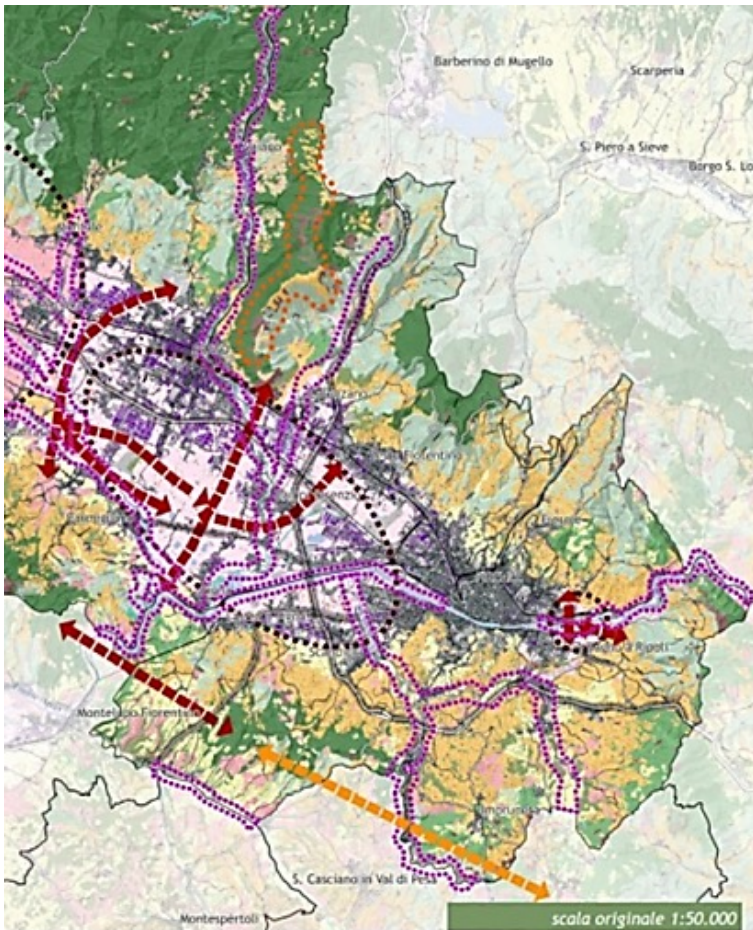
È l'arcipelago dei Luoghi/Valori strutturali più profondi, che possono diventare i *Parchi Tematici del Parco della Piana* (quasi un Parco di Parchi) o, meglio ancora, **una pluralità di Ecosistemi che convergono in un grande ECOSISTEMA di SCALA METROPOLITANA** che coinvolge quasi un milione

di abitanti (turisti compresi), un contesto ambientale complesso che ha la Piana come baricentro e quindi come cuore e confluenza di tutti i flussi e le relazioni umane, sociali e ambientali.

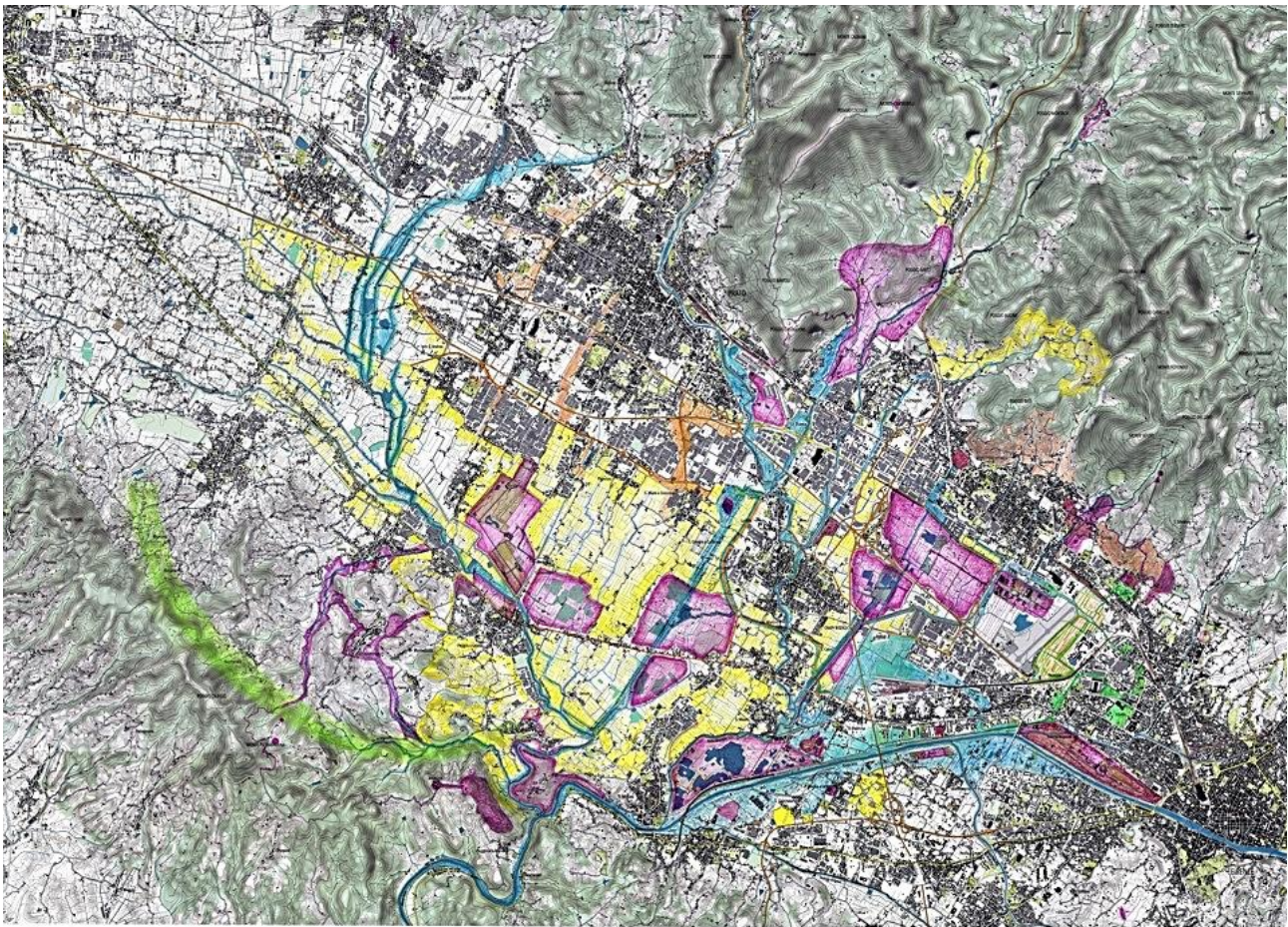


La tavola mette in evidenza le 11 “isole/ parchi tematici, o ecosistemi di qualità” comunque li si voglia chiamare, entro il Parco agro-ecologico della Piana, esaltando la ricchezza e la complessità di questo Ecosistema.

Un Programma progettuale di Polarità e Relazioni



Sulla base delle acquisizioni della tavola precedente si sono dati spunti e indicazioni per affrontare le molteplici relazioni dell'ecosistema piana. Allo scopo si è ritenuto necessario fare riferimento prioritariamente alla nota tavola del PIT Invarianti ecosistemiche dell'area FI/PO/PT, che qui si riporta a lato, le cui indicazioni principali hanno trovato puntuale riscontro nelle elaborazioni nostre e dei Comuni convergenti. A cominciare dal grande corridoio anulare Ovest (Cascine di Tavola - Prato), a quello est (Campi, fosso Reale, Focognano, Sesto, Neto), a quello principale centrale, tutto da organizzare e rendere praticabile (dalle colline sud, zone umide, fosso Vinzone, Marina e Marinella).



Questa trama relazionale portante, da un lato innesca molteplici relazioni minori, dall'altro si collega all'altro grande sistema relazionale, quello delle Acque, dall'ambito fluviale dell'Arno, a quello del Bisenzio, a quello dell'Ombrone, che nella Piana formano, con le loro aree di pertinenza, con i canali, gli stagni, le zone umide e le casse di espansione, la grande struttura delle Acque (più o meno artificializzate) della Piana, fino a formare un **sistema idraulico di antica sapienza, ma ora fragile e dagli equilibri precari.**

Dall'intreccio dei due sistemi di relazioni emerge una **configurazione relazionale complessa ed estremamente vitale** che va a supportare quei contesti significativi (le "isole" degli ecosistemi tematici locali e simili) che abbiamo visto sopra e che potrà innervare scambi, prodotti e beni che emergeranno dalle relazioni stesse, tenendo conto di queste due ulteriori considerazioni: –

- l'importanza di ogni parte per i successi del tutto,
- la configurazione di area vasta, come prerequisito per tutti.

La tavola sopra riportata tende a riportare la complessità e l'intensità dell'intero Ecosistema, comprese le aree marginali e complementari. Nella tavola emerge chiaramente il grande "Buco Nero" relazionale e territoriale delle aree del Comune di Firenze e dell'Aeroporto in particolare. Ma di questo tratteremo successivamente, mentre per ora è intanto importante acquisire la dimensione Ecosistemica e Relazionale dei territori e dei Luoghi, così come li abbiamo riscoperti.

Modelli di gestione: agricoli, di parco e delle acque

La consapevolezza della vera natura della Piana e dell'Ecosistema che la contiene e la struttura, che abbiamo fin qui acquisito, pone la questione delle modalità progettuali, di Gestione e di Programmazione, anche in termini di *pratiche di democrazia partecipativa*, di concreti strumenti di decisione per i cittadini per un Parco e più ancora per un nuovo **Sistema Ecologico Umano**, del quale peraltro esistono pochissimi esempi.

Il modello del Parco Regionale non ha per ora fornito in Toscana esiti accettabili fornendo largo spazio proprio ai compromessi e alla distruzione di ciò che i Parchi avrebbero dovuto proteggere e promuovere (in particolare quello delle Apuane). Si potrebbe allora pensare a un modello inedito che veda un **Parco a gestione diretta e partecipata nelle 11 Isole**, ovvero delle molteplici Strutture di Sistema, capaci di coordinarsi e di regolare la complessità di questo *inedito Ecosistema*, anche con un apposito *Organismo* e un *Soggetto partecipato*.

A questo proposito possiamo notare che nella legislazione italiana si può fare riferimento ai *Contratti di Fiume* e al *Collegato ambientale* (27 dicembre 2015). Su questa base si potrebbe allora ipotizzare una sorta di **Contratto della Acque della Piana** ovvero un **Contratto delle Acque, del Bacino dei Paesaggi della Piana** in chiave partecipativa, capace di regolare di promuovere le ricchezze del Bene Comune Piana.

O ancora, si potrebbe pensare ad un **Patto di Ecosistema**, a scala interprovinciale/metropolitana, che potrebbe realizzarsi come un caso di demanio costituzionale riferito alle Comunità insediate e ai territori dei Comuni della Piana, in attuazione e in armonia con gli artt. 9, 42 e 118 comma 4° della Costituzione repubblicana, proponendo un modello socio/ambientale innovativo (ecosistemico-comunitario- relazionale), forse sperimentabile anche in altri territori regionali e nazionali e certamente comunque l'unico che potrebbe avere qualche possibilità di affrontare le complesse vicende della Grande Crisi Climatica, almeno dal punto di vista del ruolo del territorio, in difesa del milione di abitanti e dell'Ecosistema che li sostiene, a sua volta messo oggi in una situazione di rischio estremo. *Prevenzione e Solidarietà sono i requisiti su cui si fonda la componente Comunitaria del Patto ecosistemico.*

Conclusioni di primo livello. Questioni aperte, verso il secondo livello

Queste ultime importanti acquisizioni, in particolare quelle di tipo ecosistemico, ci consentono di pervenire da un lato a una visione della Piana e del bacino collinare che la contiene come un ambito estremamente ricco ed interessante, tale che su di esso si possa ancora sperare di costruire un Ambiente di Vita per il suo milione di abitanti (turisti compresi) significativo, vitale, in evoluzione. Ciò è possibile solo se l'intero Bacino, insediamenti compresi, non venga ulteriormente compromesso, in particolare in riferimento a uso del suolo, inquinamenti, imposizione di grandi opere dannose (vere bombe ecologiche).

Siamo di fronte allora alle più nette incompatibilità tra Nuovo Aeroporto ed Ecosistema Piana, senza possibilità di compromessi, in quanto uno nega l'altro, e la scelta non può che essere per l'Ambiente di Vita del milione di abitanti.

In realtà l'incompatibilità e le contraddizioni ci sono anche tra la città di Firenze, l'Aeroporto, e la Piana.

Il centro abitato che maggiormente trarrebbe beneficio dal buon funzionamento ecosistemico della Piana sarebbe proprio Firenze che avrebbe un bisogno estremo di un riequilibrio ecologico, sotto tutti i punti di vista, e che solo un sistema organico e integrato come il grande Ecosistema inter/metropolitano potrebbe garantire.

Invece si preferisce proporre l'aeroporto, con una soluzione che, come abbiamo visto, compromette l'intera Piana nei suoi luoghi relazionali tra i più strategici e essenziali, dilatando la città in tutto il suo settore ovest, impoverendone il suolo e i luoghi in maniera irreversibile, deformandola anche nella sua forma storica e significativa, divenendo così una città sempre più irricognoscibile, caotica, invivibile, un'isola di calore.

Viceversa, una Piana non alterata consentirebbe di recuperare i pochi corridoi ecologici e vitali ancora esistenti, stabilendo relazioni essenziali tra parti sensibili della città come Novoli, Peretola e Castello e il Parco ecosistemico vivente della Piana stessa.

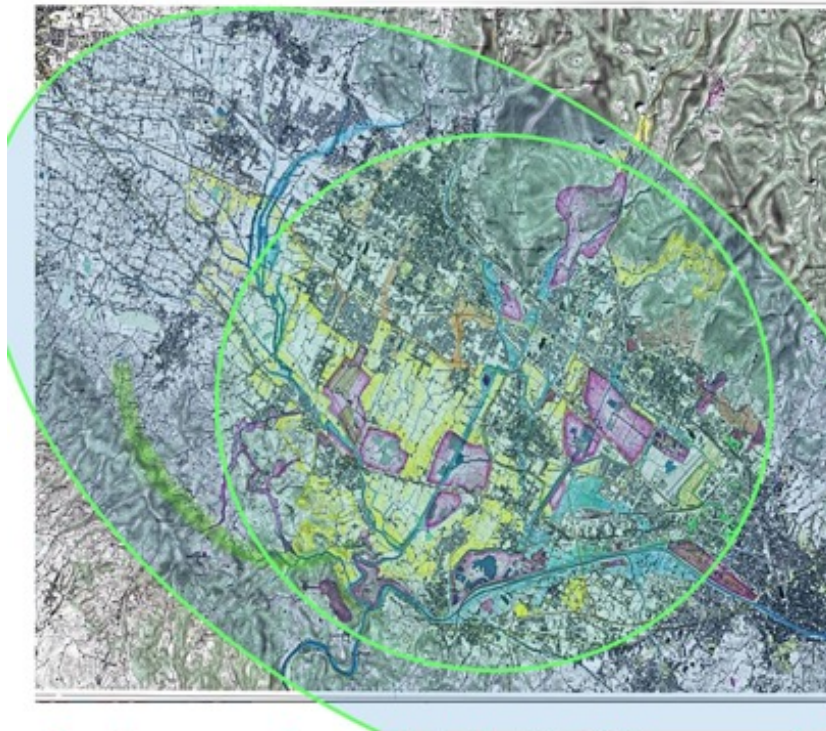
Si potrebbe allora parlare di una *Piana Liberata* e di una *Comunità ritrovata* in grado di gestire i Beni Comuni costituzionali, attivando il secondo livello di Dibattito pubblico di Comunità che già si manifesta con le sue prime matrici operanti e operative: Coop Comunità Legri, Orto collettivo, Parco

Chico Mendez, Parco fluviale di Lastra a Signa, Oasi Focognano, Presidio Parco di Sesto, Rete percorsi di conoscenza.

Fino qui il documento del Dibattito di Comunità del 6 luglio.

Il Dibattito si sta ancora sviluppando, specialmente nei confronti dell'Ecosistema, con particolare riferimento alla *Nature Restoration Law*, alla Costituzione (art. 9) e alle Invarianti ecosistemiche del Piano Paesistico Regionale, operando sulla base dell'Ecologia Umana e con Ricerche/Azioni mirate al salto ecosistemico sempre più necessario, anche nei confronti delle crisi climatica e socio-ambientale devastanti.

Il Dibattito di Comunità è aperto.



2.5 Mario Bencivenni, Italia Nostra Sezione di Firenze, *Spazi verdi o greenwashing?*

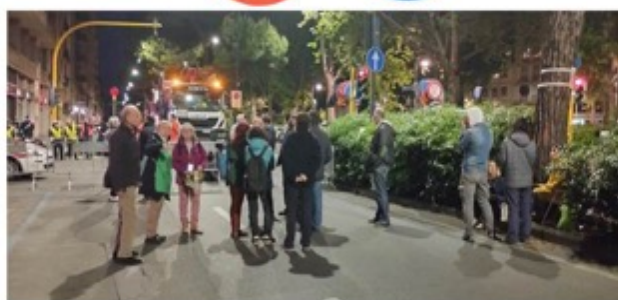
CONVEGNO Italia Nostra su POC Firenze
SMS RIFREDI 6 maggio 2023

Spazi verdi o greenwashing?

Mario Bencivenni

Con

ANNA, FRANCESCO, LUCA, LAURA, DONELLA, ANITA, MILENA, SUSANNA, LETIZIA, RICCARDO, RACHELE,
VALENTINA, PAOLA, LAURO, SARA, SPYROS, MARCO, EVELINA, BEATRICE, CHRISTIANA, / 20/, DANIELA,
JANE, DAVID, MASSIMO, JUDITH, LUCAR, DIMITRI, FRANCESCO, DEANNA, ALESSANDRO, LAURA,
FRANCESCA, BENEDETTA, ALESSANDRO, STEFANO, ANITA, RANIERO, ELISABETTA, PINO, MARCO,
LORENZO, VALENTINO, STEFANIA, DOMENICO, LUCA, NICOLA, BARBARA, MONICA...



Premessa

Dopo una settimana di estenuante presidio in viale Redi (dalle 23 alle 03 di ogni notte e che si è conclusa proprio all'alba di questo giorno in cui ci ritroviamo a discutere pubblicamente del POC) sono loro la voce collettiva di questo intervento.

Una voce che raccoglie un'esperienza straordinaria di cittadinanza attiva in difesa degli alberi e del verde della nostra città che cominciò nel 2000 con una prima azione degli studenti dell'Istituto d'Arte di Porta Romana, notoriamente portati ad abitare più che le aule delle Scuderie reali il prato antistante all'ombra di un bel gruppo di cedri che il Comune, col parere favorevole della Soprintendenza, voleva abbattere per trasferire lì da piazza S. Croce il campo di gioco del calcio storico. Se quei cedri a 20 anni di distanza sono ancora lì lo dobbiamo a quei giovani (l'amore per gli alberi può trasformare la forza alle lezioni in un atto di cittadinanza attiva). Da allora un filo verde di pratica di studio/azione in difesa delle alberature urbane costituisce una delle esperienze più significative di questa città, come documenta la stupenda narrazione delle sue vicende fino al 2012 fatta da Sara Pajossin nel suo libro *Gli alberi e noi umani* (Roma, Cisu, 2015). Una vicenda che, come un fiume carsico, è riaffiorata impetuosamente nel 2017, dopo quella tremenda estate di inizio mattanza del nostro patrimonio di verde pubblico partita da viale Corsica e proseguita velocemente in viale Belfiore, alla Stazione di SMN e via via fino ai più recenti casi di Lungarno del Tempio, via Aretina e che non si è fermata neppure durante i terribili giorni della fase più acuta della pandemia da Covid 19 e del lockdown che ha recluso tutti a casa. Anche allora le motoseghe hanno continuato ad essere l'unica colonna sonora di una città che aveva perso per la reclusione imposta dalla pandemia quelle ormai da anni prevalenti del caotico e congestionato del traffico veicolare e delle 'movidè' diurne e notturne. Una situazione assurda anche allora puntualmente denunciata da numerose prese di posizione della nostra associazione e dei comitati e cittadini, riunitisi dall'autunno 2017 nel Coordinamento Cittadino Tutela Alberi, che sugli abbattimenti e potature drastiche effettuate durante il lockdown presentarono un dossier all'allora Ministro dell'Ambiente Sergio Costa.

Ma gli esiti sono stati solo momentanei perché, grazie alle numerose attività immediatamente rilanciate dopo il sopimento degli effetti pandemici del Covid 19, ecco che con il rilancio dell'economia e la ripresa della vita normale al di là delle grandi affermazioni di "cambiamenti di paradigma" e "nuovi rinascimenti" nel governo delle trasformazioni urbane si è tornati alla prassi del "come prima più di prima", cioè alla consegna delle ingenti somme di prestiti per la ripresa come quelli del PNRR per favorire le varie rendite di posizione, senza un disegno incentrato sul primato degli interessi pubblici o su quelli che spesso si chiamano "beni comuni". Invece di sfruttare le possibilità offerte dall'interruzione delle attività di lavoro e di nuovo tempo libero dei cittadini, per aprire un vero dibattito pubblico legato all'avvio del procedimento (dicembre 2019, cioè ante scoppio pandemia) della redazione non solo del nuovo Piano Operativo e delle modifiche al Piano Strutturale, ma anche del "Piano del Verde", cioè di uno strumento altrettanto importante e decisivo per il tema del nostro intervento a questo convegno. Invece si è preferito utilizzare ben due anni di proroga del vecchio Regolamento Urbanistico per portare avanti tutte le varianti e i procedimenti avviati prima dello scoppio della pandemia. Sarebbe interessante che qualcuno esaminasse quante di quelle varianti fossero legate ai temi sociosanitari posti dalla pandemia.

Per quanto concerne il "Piano del verde", che da anni come Associazione e come Coordinamento Cittadino Tutela degli alberi abbiamo formalmente richiesto e sollecitato anche con atti formali presentati al Sindaco e al Consiglio comunale, tutto questo tempo è stato impiegato in una iniziativa di 'ascolto' tramite piattaforma Facebook gestita da una Società privata del settore della comunicazione e in incarichi esterni che, al momento dell'adozione del POC, non hanno ancora partorito neppure una bozza del Piano.

Ma tornando al tema che ci è stato assegnato per questo convegno: Spazi verdi o greenwashing?, questa lunga premessa non è fuori tema perché il caso di viale Redi è la risposta più emblematica al quesito: il senso profondo che pervade questo aspetto del piano operativo purtroppo è non quello che con termine antico è il valore degli spazi verdi come fattore del 'respiro della città', cioè l'elemento essenziale alla sua vivibilità.

Ma è *greenwashing* cioè *ecologismo di facciata / ambientalismo di facciata* (traduco questa parolaccia che è usata appunto in inglese forse per non farne capire il significato o addolcirlo).

Per motivi di tempo cercherò di illustrare il risultato del lavoro di analisi su questo tema del POC in due parti: una informativa sui contenuti del POC; l'altra di valutazioni e proposte nel merito di quanto previsto o ignorato dal POC.

Il contenuto del Piano operativo sul "verde urbano"

Anche se nelle introduzioni del Sindaco e della oggi ex Assessora all'Urbanistica e nella relazione generale si fa riferimento all'importanza strategica del cosiddetto "Verde urbano", richiamando quanto indicato nella Legge dello Stato Italiano 10/2013 (*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*) e ancora gli impegni assunti dalla Unione Europea in materia di diminuzione del consumo di suolo, delle misure per contrastare i cambiamenti climatici, questo aspetto nel Piano Operativo non ha uno spazio adeguato, e per lo più è di nuovo richiamato prevalentemente in termini quantitativi, secondo le modalità tradizionali dei piani urbanistici con cui si indicano garantiti gli standard previsti dalla normativa urbanistica. Insomma, ancora al di là di richiami generici ad obiettivi generali, essenzialmente affermati o enunciati, in modalità degne di una carta d'intenti più che di un atto 'operativo' di governo del territorio, ecco che il dato più puntuale risulta ancora quello statistico del rapporti mq/abitante.

Manca invece completamente una visione d'insieme nel quale si collochino le scelte contenute nel *Piano Operativo*, rimandando al *Piano del Verde*: un piano la cui stesura è stata decisa con lo stesso atto di avvio del procedimento del Piano Operativo (dicembre 2019), ma che ancora oggi è in corso

di redazione e che sarà approvato in modo ancora più affrettato e secretato di quanto non si sta già facendo col POC e senza un vero percorso partecipato e un dibattito pubblico.

Quello che comunque colpisce per esempio nella lettura degli aspetti legati alle tematiche ambientali e al verde urbano contenuti nella RELAZIONE al cap. 7 dall'enigmatico titolo "flessibilità e controllo | le novità" (in particolare nei paragrafi 73.2. *L'Arno e dei suoi affluenti*, e ancora nel 7.4. *Un diverso approccio al tema ambientale*) è lo scarto fra enunciati generali e indicazioni operative conseguenti.

Mi limito a ricordarne solo due a titolo esemplificativo.

Il punto trattato al paragrafo 7.3.2. *L'Arno e i suoi affluenti: un diverso approccio*. Che questo importante tema sia riproposto come centrale nel nuovo PO è da considerare positivamente. Ma quello che invece preoccupa è "un diverso approccio" con cui ora lo si intende affrontare. Questo diverso approccio non solo rimette in discussione la visione unitaria del sistema fluviale e dei suoi affluenti contenuta nel precedente RU:

«Il Regolamento Urbanistico ha trattato il tema del sistema fluviale fiorentino includendolo all'interno di un'unica entità territoriale dotata di apposita disciplina denominata *Sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema*. Tale approccio, se da un lato ha consentito di sottoporre il contesto del fiume ad una disciplina unitaria, ha però generato nel corso degli anni di applicazione dello strumento alcune problematiche.

Il territorio fluviale presenta infatti peculiarità locali molto spiccate derivanti dal diretto rapporto con le diverse tipologie di tessuto urbanizzato presenti sul territorio comunale, ed è pertanto difficilmente inquadrabile in una normativa unica che riunisca contesti molto vari quali: le aree spondali delle Piagge, quelle dell'Argingrosso, il Parco delle Cascine, le aree fluviali del centro storico, i giardini ed i parchi della parte orientale della città» (RELAZIONE, p. 118).

Ma ecco qual è questo diverso approccio:

«La constatazione di tale difficile inquadramento normativo ha pertanto portato alla decisione di non confermare la presenza del sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema e di ricomprendere le aree fluviali, per parti, all'interno dei subsistemi ed ambiti ad esso confinanti».

E quindi ecco la frammentazione "unitaria" in tre nuovi subsistemi definiti: a Ovest (Cascine con estensione alle Piagge, Argingrosso e Oltregreve) "Sistema dei Parchi"; al Centro (rive del centro storico antico) "Il nuovo rapporto con l'Arno"; a Est (Anconella, Bellariva e Mensola) "Le sponde attrezzate".

In questa tripartizione, nonostante l'annunciata rivoluzione ambientale, l'elemento trainante che è alla base della proposta risulta essere non il tema degli spazi verdi come elemento primario e strategico, ma ancora i temi della mobilità in senso longitudinale, ancora una volta incentrata su un vagheggiato (e facilmente finanziabile, magari con fondi europei) sistema di piste ciclabili e soprattutto sulla realizzazione dei due nuovi tronconi di Tramvia (Linee 4.1 e 4.2 e linea 3.2.1). E quello che più lascia perplessi ancora una volta due soluzioni di grande impatto e importanza concepite in assenza di un *Piano della Mobilità*.

Altrettanto preoccupanti risultano le aree di trasformazione legate ai concetti di funzionalità delle sponde (quella della sezione centrale dove si cita, appunto, l'area del Torrino di Santa Rosa, o quelle dell'Anconella e del Mensola), dove l'intento sottinteso e non esplicitato sembra essere non un recupero ecosistemico del fiume e delle sue aree ripariali, ma quello di acquisirli ad un allargamento degli spazi dedicati negli ultimi decenni all'intrattenimento turistico o alla movida serale, cioè alla proiezione del modello di gentrificazione anche nelle aree ripariali, oppure come nel caso dell'area del Mensola a trovare nuove aree di parcheggio veicolare.

Ancora più emblematica è la parte dedicata al sistema dei parchi della porzione Ovest dove si introduce come area di trasformazione, per esempio, il nuovo parco *Florenzia* (ATs. 08/09. 17). Di questo nuovo parco che risulta la novità più importante (assieme all'ATs 06/07.10 Sollicciano) di questo quadrante urbano non solo non si dice niente sulle modalità esecutive (progetto e finanziamenti) e su chi

ha elaborato il progetto che si descrive, ma soprattutto risulta completamente svincolato da qualsiasi riferimento alle relazioni che ci si aspetterebbe con le aree urbane a ovest della città contenenti i parchi dell'Oltregreve e quello della Piana. Altrettanto assenti risultano i legami col Parco delle Cascine al quale viene accostato solo come elemento di contiguità. E ancora nessun riferimento all'unica e importante elaborazione progettuale commissionata dall'Amministrazione Comunale all'Università di Firenze (Facoltà di Architettura e Agraria), tradottasi nel progetto "Grandi Cascine" che con il coordinamento del Prof. Guido Ferrara fu redatto e consegnato all'inizio degli anni '90.

Ma ancora più inquietante è il riferimento al Parco delle Cascine per il quale si indica come azione da perseguire col POC quella di «arricchire il contesto funzionale del Parco». Nessun riferimento invece all'attuale grave stato di degrado, dovuto ai paralleli fenomeni della dismissione della cura e della manutenzione da parte del Servizio Giardini comunale e dell'aumento degli usi impropri cui è sottoposto (Area di sosta dello spettacolo viaggiante/luna park, mercatone settimanale non regolamentato, mega concerti e manifestazioni espositive...).

Altrettanto inquietante è il silenzio relativo a un importante cambio di destinazione d'uso da tempo ventilata, quale il trasferimento della Facoltà di Agraria dalla Palazzina Reale al Polo scientifico di Sesto Fiorentino e la nuova destinazione a sede del Comando della Toscana della Guardia di Finanza, con relativo cambio di proprietà, del quale non si dice assolutamente niente; ma altrettanto ignorata è la distruzione in atto del complesso dell'Ippodromo delle Mulina in conseguenza di uno sciagurato contratto di affitto stipulato diversi anni fa e che ancora non si è riusciti a rivedere. Però si inserisce nel POC l'area di trasformazione *ATs 08.06 Asilo Cascine* che prevede la trasformazione in "Asilo nido" della Palazzina della Tinaia, manufatto storico del Parco che fu in passato sede della Direzione del Parco delle Cascine, oggi dismessa! Ed ecco la motivazione:

«Il servizio, collocato a metà strada tra i rioni dell'Isolotto e di Porta al Prato, è funzionale a dare risposta alla domanda di servizi per la prima infanzia, di cui la zona risulta carente, arricchendo al contempo di funzioni il Parco delle Cascine».

Come si evince da questa perla di disciplina urbanistica il problema non è la conservazione e la manutenzione del Parco delle Cascine nella sua consistenza vegetale e materiale senza la quale non esiste come parco, ma di accrescerne le "funzioni".

Dunque per questa parte della RELAZIONE, al di là delle affermazioni roboanti di "svolta ambientale", i veri fini di quanto qui è annunciato non risultano essere la conservazione e il potenziamento del verde urbano nelle sue funzioni ecosistemiche e ambientali, ma la realizzazione del sistema trasportistico tramviario, della nuova arteria stradale via Pistoiese-Fratelli Rosselli, la risposta alla domanda crescente che viene dal settore della produzione e allestimento di mega eventi musicali, fieristici e di intrattenimento a pagamento in un parco storicamente pubblico e destinato al libero accesso per il diporto e la vita all'aria aperta e il contatto con le forme di vita vegetali e la biodiversità.

Inoltre manca completamente anche un quadro conoscitivo degli spazi verdi urbani attendibile e aggiornato. Per esempio, nel paragrafo del "verde storico art. 31" della RELAZIONE al POC dedicato a parchi e giardini di interesse storico ecco cosa si dice:

«1. Definizione. Tra le aree a verde urbano si distinguono i seguenti parchi e i giardini di interesse storico vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004: - Parco delle Cascine; - Parco di Boboli; - Parco Stibbert; - Giardino dell'orticoltura.»

Utilizzando la incredibile e vaga espressione «si distinguono», questo patrimonio è rappresentato solo da 4 casi! Ignorando anche di ricordare la ricchezza di questo patrimonio ereditato dal passato: per esempio giardini o parchi pubblici come quelli delle Piazze d'Azeglio, S. Marco, S. Spirito, Savonarola, dei lungarni Torrigiani e di piazza Demidoff, della Fortezza, delle ville Strozzi al Boschetto, Rusciano, Favard a Rovezzano, Fabbricotti, del Ventaglio solo per citare i primi nomi che mi vengono alla mente

e per non parlare dei viali alberati e giardini annessi realizzati in attuazione del Piano Poggi per Firenze Capitale.

Altrettanto clamoroso è il completo silenzio sull'altrettanto importante parte di verde vincolato che è quello dei giardini e parchi privati.

Un patrimonio, insomma, di particolare importanza non solo per gli aspetti storico-artistici ma anche ecosistemici ampiamente illustrato da una ricca letteratura recente che permette la ricostruzione di questo quadro in modo molto agevole e facile¹.

Insomma, una lacuna veramente clamorosa ma che vorrei provare a spiegare. Questo dato a mio avviso è innanzi tutto il distacco e la rottura operati dalle Giunte degli ultimi 20 anni nei confronti di una tradizione consolidatasi dalla metà dell'Ottocento e sopravvissuta anche nei decenni del secondo dopoguerra (basterebbe scorrere i capitoli sul verde urbano presenti nei primi numeri del periodico *Firenze. Rassegna del Comune*, nei quali si dà conto di quanto fatto per restaurare, integrare e accrescere questo patrimonio della città uscito profondamente danneggiato dalla guerra). Ma ancora della conseguente idea assunta come linea guida nella gestione del verde urbano che questo, e in particolare le alberature ornamentali che ne sono la componente più importante, siano un problema piuttosto che una risorsa fondamentale per la vita della Città. Di conseguenza una prassi gestionale indirizzata prevalentemente alla eliminazione dei "rischi" invece che alla conservazione e valorizzazione degli effetti positivi e indispensabili in termini di bellezza e salubrità, fisica e psichica, offerte a chi abita la città.

Ma c'è un altro elemento altrettanto inquietante e preoccupante che sta a mio avviso alla base di questa incredibile lacuna relativa al verde storico vincolato: la considerazione che i vincoli di tutela non sono anche questi una risorsa e una testimonianza di civiltà di un popolo rispetto al patrimonio culturale del proprio territorio, ma un intralcio e un fattore limitante da eludere e dimenticare.

Vorrei fare notare che lo sparuto gruppo dei 4 casi vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 (ovvero del Codice dei Beni Culturali) può costituire anche una mezza verità. Ma nasconde l'altra verità che in base allo stesso Codice non vengono abrogati i vincoli diretti precedentemente notificati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e 1497/1939 e ancora i vincoli *ope legis* per il patrimonio pubblico e degli enti morali che ha più di 70 anni di vita.

Per un quadro serio del patrimonio del verde urbano vincolato, sia pubblico che privato, basterebbe ricorrere al volume pubblicato dall'Ufficio Studi del Ministero dei Beni Culturali nel 1993 *Ville, parchi e giardini per un atlante del patrimonio vincolato*, a cura di Vincenzo Cazzato (scaricabile in pdf dal sito del Ministero), dove nel capitolo della Toscana è riportato l'elenco dei giardini e parchi vincolati con declaratoria dal secondo decennio del '900 al 1990.

Passando alle parti che chiamano in causa il verde urbano, esse riguardano i seguenti aspetti:

Parchi: (Parco dell'Albereta, Parco pubblico di S. Donato, Parco verde S. Salvi, Parco Cascine), e ancora nuove previsioni (per esempio Parco Florenzia), collegate anche al rilievo che si intende dare nel PS all'Obiettivo del Piano Strutturale nell'area ovest del territorio comunale, che è quello di riconoscere e valorizzare il «ruolo dell'Arno quale asse centrale del più ampio sistema di parchi urbani del Comune di Firenze».

In realtà più che ad un'idea di sistema di parchi, i parchi sono citati a giustificazione di opere infrastrutturali nel campo della Mobilità (vedi nuovi tracciati tramvia 4.1, 3.2 etc.) e le opere a verde rientrano quasi sempre in opere di compensazione di queste grandi opere tramviarie e di aree di Trasformazione.

Il tema del verde urbano nei suoi aspetti ecologici ritorna anche in un'altra parte del POC dedicata alla questione ambientale. Per esempio nel capitolo 7.4. *Un diverso approccio al tema ambientale* della RELAZIONE così strutturato: 7.4.1. Confort urbano (l'impermeabilizzazione dei suoli - le alberature

1 Si veda quanto riportato nell'osservazione specifica presentata da Italia Nostra e riportata in appendice.

o più in generale le sistemazioni a verde), pp. 132-133; 7.4.2. Prossimità, pp. 133-137; 7.4.3. Il piano del verde e degli spazi aperti, p. 137 (mezza pagina); 7.4.4. Isole di calore, pp. 137-143; 7.4.5. Energie rinnovabili, pp. 143-147.

Tralasciando l'analisi dettagliata vorrei ricordare che il punto dedicato al Piano del verde e degli spazi aperti si limita a rimandare al Piano che non c'è, che si annuncia sarà approvato parallelamente al POC, ma del cui contenuto nulla è ancora trapelato. Altrettanto interessante è il paragrafo dedicato alle "Isole di calore": le più consistenti pagine dedicate al tema però sono una sintesi teorica di illustrazione delle modalità di valutazione delle isole di calore con un quadro tutto astratto, privo di indicazioni operative sugli interventi da mettere in atto nei cinque anni di operatività del Piano. Anzi l'unico richiamo pratico rimanda al caso descritto nelle NTA, cioè il caso limite dell'AT 10.01 Centro Alimentare Polivalente (per intendersi l'ex Mercafir e dintorni), per il quale, a palliativo di nuove destinazioni o ristrutturazioni, si segnala la formazione di un nuovo asse viario alberato. Una indicazione quanto meno da considerare a mio avviso poco credibile (l'aggettivo che mi verrebbe da usare sarebbe 'schizofrenico'), se teniamo presente le azioni condotte di recente e anche oggi di distruzione sistematica delle alberate dei principali viali fiorentini, che costituiscono non solo una testimonianza e un bene ereditato dal passato ma assai consolidate, importanti reti ecologiche urbane. Un'azione distruttiva sistematica, confermata dalla vicenda del progetto in corso in questi mesi della sistemazione a verde dell'aiuola spartitraffico di viale Redi per un presunto progetto di riqualificazione imposto autoritariamente, sulla base di un progetto sbagliato e carente nelle motivazioni e nelle soluzioni tecniche proposte, costoso e con gravi conseguenze anche sull'isola di calore del popolato quartiere interessato. Qui richiamata, si cita l'area di trasformazione del polo alimentare di Novoli ma con a seguire un quadro conoscitivo della città generico e carente.

Rimanendo sempre alla parte del POC comprendente le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, questi gli aspetti principali che interessano il verde urbano nella relazione introduttiva (pp. 60-63):

art. 29 - Verde urbano

art. 30 - Verde ripariale

art. 31 - Parchi e giardini di interesse storico.

E ancora, questi i casi indicati come "aree verdi" nelle schede Norma delle singole Utoe (Unità Territoriali Organiche Elementari):

Utoe 1. ATs 01.12 Verde delle Forbici, ATs 01.13 Verde Guarlone, ATs 01.14 Verde Trespiano.

Utoe 2. ATs 02.02 Campo di Marte Nord, ATs 02.13 Verde Faentina, ATs 02.14 Verde Jahier dei Bruni, ATs 02.15 Verde Malcantone, ATs 02.16 Verde San Salvi.

Utoe 3. ATs 03.17 Verde Parcheggio Albereta, ATs 03.18 Verde Rusciano, ATs 03.19 Verde Varlungo.

Utoe 4. ATs 04.12 Verde Assi, ATs 04.13 Verde Carraia, ATs 04.14 Verde Ex Campeggio, ATs 04.15 Verde Michelangelo, ATs 04.16 Verde Vinta.

Utoe 5. Nessuna.

Utoe 6. ATs 06.11 Verde Detti, ATs 06.12 Verde Olivuzzo, ATs 06.13 Verde Pollaiolo, ATs 06.14 Verde Siena.

Utoe 7. Nessuna.

Utoe 8. ATs 08/09.16 Parco Florentia, ATs 08.19 Verde Batoni, ATs 08.20 Verde Bonsanti, ATs 08.21 Verde Canova Fedi, ATs 08.22 Verde Carra, ATs 08.23 Verde Sansovino, ATs 08.24 Verde Santa Maria a Cintoia.

Utoe 9. ATs 09.13 Verde Palagio degli Spini, ATs 09.14 Verde Pistoiese, ATs 09.15 Verde Treccia.

Utoe 10. ATs 10.06 Verde Fanfani.

Utoe 11. ATs 11.08 Verde Montughi, ATs 11.09 Verde Sole.

Utoe 12. Nessuna.

Osservazioni Finali

- Carezza quadro conoscitivo (non tanto sotto il profilo statistico dei mq per abitante, cioè il dato quantitativo, ma sotto quello qualitativo, cioè sul suo stato attuale, sulla distribuzione nel territorio e soprattutto sul sistema di gestione).
- Mancanza del riconoscimento del ruolo strategico che dovrebbe avere il “Verde urbano”.
Silenzio assoluto sul possibile sistema pedecollinare dei parchi delle ville storiche acquisite dalla città.
- Ignoranza più assoluta del ruolo del Parco delle Cascine, ancora sempre più visto come contenitore di eventi (nessuna considerazione verso studi importanti quali quello denominato “Grandi Cascine” commissionato all’Università degli Studi di Firenze alla fine anni ’80 proprio dall’amministrazione Comunale).
- Mancanza di attenzione alle possibilità di connessione del verde privato del centro storico (come ad esempio i giardini ancora esistenti nel quadrante urbano delimitato da via della Mattonaia, via Cavour, dai viali circondari e dalle vie Pucci-Bufalini-S. Egidio-Pietrapiana) con quello pubblico ottocentesco.
- Nessun ripensamento critico alle drammatiche conseguenze della tramvia sui parchi lineari storici dei viali circondari realizzati in riva destra dell’Arno per Firenze Capitale.

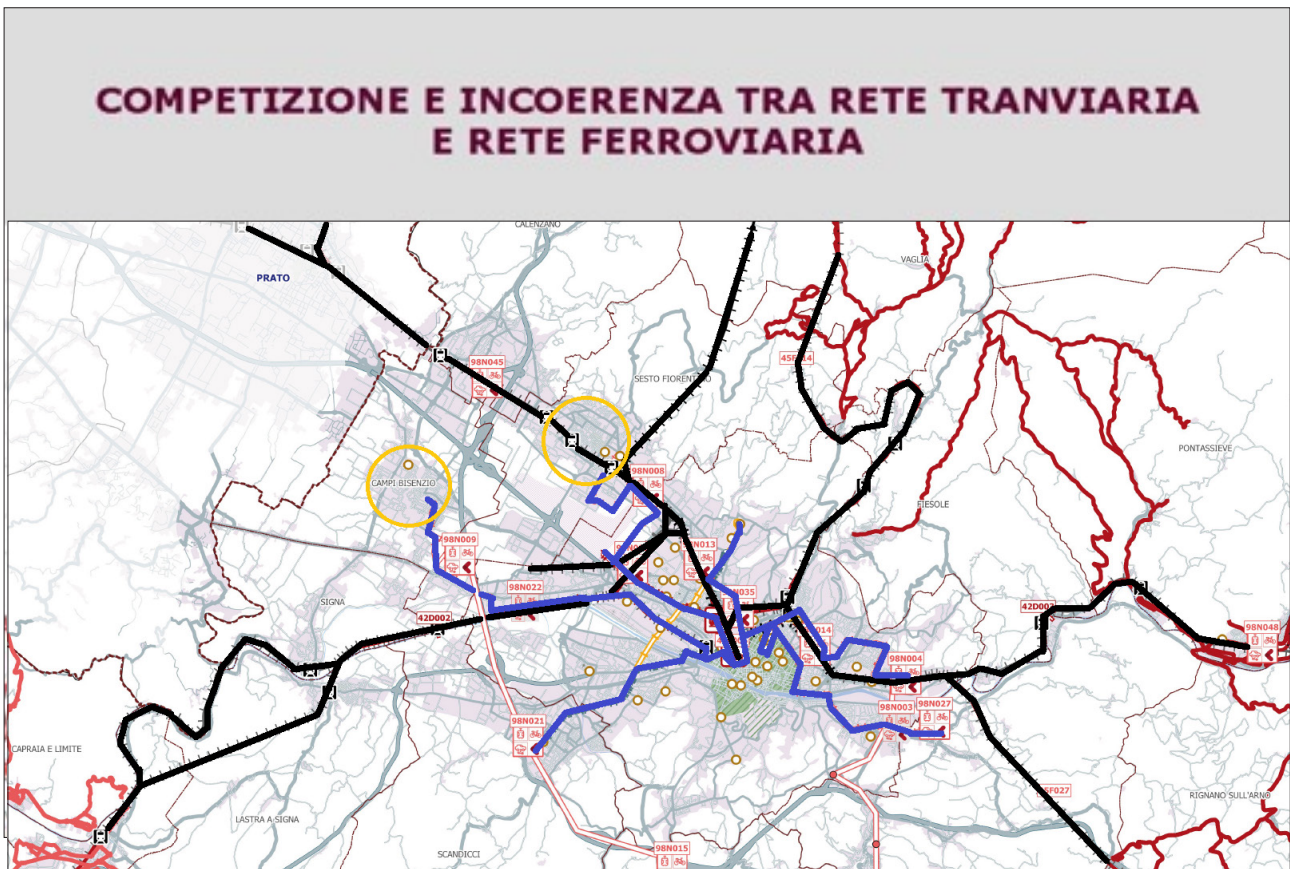
Infine, il più assoluto silenzio sul fenomeno dello smantellamento del servizio giardini comunale per la gestione del verde urbano, iniziato nel 1993 e attualmente in avanzato stato di completamento. Da tempo stiamo sostenendo che per mantenere nel tempo e incrementare un patrimonio di verde urbano come quello di Firenze, solo per le alberature ornamentali occorre una dotazione effettiva di 500 tecnici giardinieri (organico che attualmente è ridotto a meno di 100 unità). Questo fatto, accanto all’impoverimento degli organici direttivi ridotti a semplici funzionari incaricati di predisporre col sistema di taglia e incolla su format prestabiliti di modulistica gli atti dirigenziali dettati dai Direttori di turno dell’Assessorato all’Ambiente, ha determinato una grave conseguenza per la gestione del verde urbano: il sempre più massiccio ricorso alla esternalizzazione delle azioni fondamentali per la cura, il mantenimento e l’incremento del Verde urbano con l’affidamento ad **appalti “di lavori”** al ribasso e senza controlli adeguati nella loro realizzazione. Ma ancora peggio, si sta ricorrendo sempre più anche il ricorso all’**appalto “di servizi”**.

Quello che è inaccettabile oggi, alla luce di quanto affermato nella legge 10/2013, è che si sta andando come scelta tutta interna ad una decisione di Giunta verso l’affidamento di questo importante servizio comunale ad un Global service.

Anche per l’importante capitolo del verde urbano trova conferma quella valutazione d’insieme che costituisce il filo conduttore che ha ispirato e connotato il convegno come contributo ad un serio dibattito pubblico: questo Piano operativo è il piano della rinuncia al momento pubblico della gestione dei beni comuni compresi nell’idea di città, per delegarlo *in toto* agli interessi privati ‘forti’.

Dopo questo primo sommario sguardo dell’essenza e della strategia presente nel Piano anche per il settore del verde urbano la risposta più sintetica per definirne il carattere è quella riassumibile nell’*aporisma* “I cittadini si fanno sfogare, le lobby della rendita di posizione si fanno decidere”.

2.6. Paolo Celebre, Italia Nostra Sezione di Firenze, *Una mobilità insensata*



Premetto che data la vastità del problema mobilità tratterò solo alcuni aspetti e ne lascerò da parte altri da approfondire in un altro momento. Per quanto riguarda la mobilità il Piano Operativo si allinea nelle sue linee guida al PUMS (Piano Urbano Mobilità Sostenibile) della Città metropolitana. E già questo è un problema perché, come sapete, Città metropolitana ed Area metropolitana non coincidono. Ad esempio, nella Relazione Urbanistica del POC la città di Prato non è mai nominata. Ma su questo non mi dilungo.

Per il PUMS mobilità sostenibile: «significa dare alle persone la possibilità di spostarsi in **libertà, comunicare e stabilire relazioni** senza mai perdere di vista l'aspetto umano e quello ambientale, oggi come in futuro». Tra i principi di sostenibilità indicati in quel documento ne spiccano due: la compattezza/funzionalità delle soluzioni e il contenimento dei costi e dei consumi.

I principi e le dimensioni della sostenibilità 2/2



I concetti base della sostenibilità, che abbracciano in maniera trasversale numerosi campi di intervento, sono:

- **la compattezza/funzionalità** delle soluzioni (nel caso specifico – di carattere infrastrutturale);
- i modelli organizzativi (nel caso specifico - della mobilità e dei servizi connessi);
- l'inclusione e la partecipazione sociale;
- la qualità ambientale, conservazione dell'energia, welfare e comfort;
- **il contenimento dei costi e dei consumi** (inclusi quelli di territorio)

Nella Comunità Europea negli ultimi 20 anni sono stati promossi ed intrapresi diversi processi innovativi con l'intento di diffondere i concetti base soprari chiamati.

Modelli virtuosi di mobilità sono quelli che riducono gli effetti negativi prodotti dal sistema nel suo complesso, ecco quali sono:

La mobilità sostenibile
per l'internalizzazione dei costi del trasporto



L'espressione **mobilità sostenibile** indica modelli di mobilità (e in generale un sistema di mobilità) in grado di ridurre e reinternalizzare gli impatti ambientali, sociali ed economici negativi connessi all'infrastrutturazione e al funzionamento dei sistemi per il trasporto di persone e merci e cioè:

- l'inquinamento atmosferico;
- l'inquinamento acustico;
- i perditempo connessi alla congestione del traffico stradale;
- l'incidentalità;
- il deterioramento accelerato delle infrastrutture stradali;
- il consumo di suolo permanente (infrastrutture) e temporaneo (sosta degli autoveicoli in aree pregiate);
- il degrado di spazi urbani (effetto barriera, segregazione... prodotti dall'infrastrutturazione pesante);

Onestamente non possiamo dire che, a Firenze, ci stiamo avvicinando a questi obiettivi. In primo luogo, perché nell'ottica della "Firenze Prossima" e della "città a 15 minuti" auspicata nel POC ci si poteva aspettare un maggiore spazio dedicato agli utenti deboli della città: bambini, anziani, persone con handicap. Anzi il Piano avrebbe dovuto partire in primo luogo dalle loro esigenze, stabilendo un po' più di regole per quella che sarebbe la mobilità 'dolce'. In secondo luogo, perché gli impatti prodotti dalla mobilità 'amara', l'inquinamento atmosferico ed acustico, la congestione da traffico e l'incidentalità, non sono diminuiti né si prevede diminuiranno in seguito alle imponenti opere infrastrutturali realizzate e in corso di realizzazione. Anzi sono aumentati, come sancito dall'Agenzia europea dell'Ambiente che, nel luglio del 2021, considerò Firenze la città italiana più inquinata, con 37 microgrammi di biossido di azoto a metro cubo.

È stato un picco, si disse allora. Provocato però da quegli stessi cantieri che in futuro dovrebbero ridurre la congestione. Ed è aumentato anche il numero di pedoni investiti come ci dicono i dati del Sirss (Sistema Integrato Regionale per la Sicurezza Stradale) in uso alla Polizia Municipale. Nei 4 anni 2017, 2018, 2019 e 2022 (escluso i due anni di pandemia) vi sono stati 1.107 investimenti di pedoni sulle strisce, di cui 10 mortali. Nel 2022, malgrado un lieve calo di sinistri, ci sono stati ben tre incidenti mortali. Naturalmente la maggior parte sono persone anziane.

Eppure, la maggior parte delle circa 40 pagine della Relazione del POC dedicate alla Mobilità sono riservate alle grandi infrastrutture, di cui 11 ai sistemi su ferro (6 alle tramvie e 5 alle ferrovie), 12 alle infrastrutture stradali, 3 alla ciclabilità e soltanto una pagina dedicata alla accessibilità e alla sicurezza. Giustamente, parlando delle infrastrutture previste nel POC, si è parlato di un accatastamento/accumulo di proposte senza piano, quasi che aumentando la quantità dei progetti cresca anche l'efficienza e la sicurezza del sistema. Considerando poi l'arco temporale impiegato per la realizzazione di queste opere, eccessivamente lungo e frammentato, questi obiettivi si allontanano ancor di più. Facciamo un breve excursus storico.

L'Alta Velocità è stata concepita nei primi anni '90, definita nel '99, avviata nel 2004 e meglio precisata nell'Accordo del 2011 tra Ferrovie ed Enti locali, che poi è stato ridimensionato nel 2016. Nel 2003 è stata progettata una stazione affatto diversa da quella prevista nel '99, ed innestata sul vecchio progetto senza alcuna Valutazione di impatto ambientale. Anche se lo scavo iniziasse domattina l'opera non sarebbe più la stessa, essendo cambiate le condizioni al contorno.

Ad esempio, 14 anni di servizio AV in Italia non sono passati invano, tanto che nel 2009 e nel 2016

il progetto Tav di Firenze fu messo in discussione da due amministrazioni (Renzi e Nardella). In seguito all'opposizione della Regione si è poi trovato un compromesso con Ferrovie, consistente in un progetto di hub treno-gomma di cui però non si è saputo più nulla. Vi risparmio, perché le conoscete benissimo, le vicende giudiziarie di quest'opera che, come diceva il magistrato Raffaele Cantone, «non ci fa onore».

Alla fine la soluzione scelta, qualunque sia, non porterà alcun vantaggio alla Toscana, rendendo più difficile lo scambio con i regionali e penosa l'accessibilità da/per le più diverse destinazioni. Ad esempio, la prevista fermata Circondaria per i regionali si troverà a 350 m dalla fermata Pisacane della linea 3 ma a più di 500 m dalla fermata Redi della linea 2 diretta a SMN e raggiungibile attraverso la "Foster". Si parla di un peplemover per collegarsi con la stazione di testa, ma per ora non vi è alcun progetto. Il sistema tramviario è stato concepito anch'esso trent'anni fa, iniziato nel 2004, ed entrato in esercizio con la linea 1 nel 2010. Nel 2011 è stato profondamente modificato nel tracciato per il centro storico in seguito al referendum del 2008, subendo poi un'interruzione di circa 4 anni. È poi ripreso a partire dal 2014 e, attraverso atti aggiuntivi al contratto originario, un po' tutti i tracciati delle linee sono stati modificati senza che se ne siano rivalutate le conseguenze. Nel caso della linea 3.2.1 una semplice delibera di Giunta ha escluso di assoggettare a VIA il progetto.

Nel 2018 è stata inaugurata la Linea 3 fino a Careggi e nel 2019 la linea 2 fino a Peretola. Mentre la variante al centro storico via Lavagnini-Libertà-S. Marco è attualmente in costruzione. Quando la rete sarà prolungata ad est, su certe relazioni l'utente raggiungerà la sua meta solo salendo su tre vetture diverse. E dobbiamo anche ricordare che nel '22 il numero di passeggeri delle tramvie, escludendo la linea 1 fino alla Stazione, si è mantenuta significativamente al di sotto dell'offerta di trasporto.

La rete del trasporto pubblico su gomma, smontata nel 2009 in seguito alla pedonalizzazione del Duomo, non è mai stata ridisegnata. Nel frattempo l'Ataf è stata privatizzata e con la gara unica le cose non si sono più riassestate. Come sapete dal 1° novembre '21 la gestione è passata ad Autolinee Toscane di RATP. A distanza di 14 anni alcune linee (che erano lì da tempo immemore) hanno subito un aumento anche di 20' dei tempi di percorrenza e il servizio continua a non funzionare. Ancora oggi i passeggeri sui bus non sono ritornati ai livelli pre-Covid e la disaffezione per il servizio su gomma è diventata strutturale.

Il Servizio ferroviario a medio raggio, metropolitano o di bacino, che dovrebbe essere il sistema di forza regionale, è rimasto una specie di miraggio e non ha mai raggiunto un'organizzazione per linee, di tipo RER o S-Bahn, un obiettivo minimo che ci si era posti 12 anni fa. Come si afferma nella Relazione del POC ci si sta orientando invece verso non meglio definite «missioni limitate alle tratte urbane del Nodo di Firenze». Ma soprattutto lo si sta sostituendo con una pletorica rete tramviaria (Tramvia ovunque, si dichiara impudicamente) che finisce per fare un mestiere che non gli è proprio, accelerando un modello "urbano" e non territoriale della mobilità dell'area metropolitana.

Intanto in questi trent'anni la città di Zurigo, paragonabile a Firenze per dimensione ed estensione dell'area metropolitana, ha realizzato un servizio di 29 linee S-Bahn (servizio di bacino a medio raggio) che serve la città, il cantone e pure quelli accanto, migliorando enormemente l'accessibilità e la moltiplicazione negli interscambi in soli tre o quattro hub chiave, tra cui quello della stazione centrale, intercettata con i regionali nel sottosuolo. Di esempi simili, sia in Italia che in Europa, potremmo farne tanti altri.

Questo panorama caotico, di sovra produzione di progetti spesso conflittuali, di stop and go, di sprechi e sovrapposizioni riguarda anche le infrastrutture stradali su cui qui non mi soffermo. Ma delle quali si può dire che il problema dell'allontanamento dei flussi di attraversamento non si inizia neanche a risolvere, anzi si aggraverà con l'occupazione dei viali da parte della tramvia, mentre una grande quantità di suolo sarà occupato da nuove arterie di adduzione alla rete tramviaria ed estesi parcheggi. Nel frattempo, come dicevamo, le condizioni al contorno sono cambiate: aumento della motorizzazione privata e diffuso ricorso alle due ruote per garantirsi comunque un'accessibilità ai luoghi di lavoro, di studio e di svago e peso crescente della mobilità di utilità, del trasporto delle merci e di quella prodotta dalla pervasiva industria del turismo. E non ultima l'eredità del Covid che ha reso permanente una certa diffidenza nei confronti dei trasporti collettivi.

Sarebbe il momento di fermarsi rivalutando le priorità, individuando strumenti alternativi anche parziali per correggere gli errori e raggiungere davvero gli obiettivi che indicavo prima.

E siccome piani e progetti non vengono fatti su dati aggiornati riguardanti i flussi di traffico si attua una navigazione alla cieca, “per vedere l'effetto che fa”. Come ammette lo stesso Assessorato, quando dice che lo Scudo Verde, prima ancora di dissuadere dall'uso del mezzo privato, ha lo scopo di raccogliere quei dati. Che però dovevano stare alla base dei progetti e non essere raccolti dopo. Per questo, oltre allo Scudo Verde, ci si affida, come si afferma nel POC «agli effetti sulla mobilità privata che potrebbero derivare dalle notevoli riduzioni degli spazi viari».

Vediamo un caso di incongruenza progettuale già segnalato da esperti anche in un recente convegno a Campi, e ciò malgrado riproposto, per capire un modo di procedere tutto fiorentino sulle questioni della mobilità.

Avrete letto nei giorni scorsi di una proposta progettuale per un tram tra Peretola e Campi attraverso l'area industriale di Osmannoro, con possibile prolungamento fino a Capalle/Prato. Un progetto già avanzato nel '17 da Confindustria e rilanciato ora in un convegno dalla Cgil insieme a Regione e Legambiente. Un altro coniglio uscito dal cilindro della formula “Tramvia ovunque”.

È evidente però che la linea per Osmannoro fa concorrenza al secondo tratto della Linea 4, la quale già non era messa bene, non essendo collegata direttamente a SMN. Ricordo anche che l'area dell'Osmannoro è già oggi raggiunta dalla linea ferroviaria proveniente dal bivio Olmatello, il cui prolungamento a Campi-Signa/Prato, giunto a livello di progetto preliminare, è al momento congelato. Eppure, nessuno dei promotori del convegno di Campi lo ha ricordato.

Lì si prevede anche un Hub metropolitano con parcheggio scambiatore, collegato all'A1, simile a quello di Villa Costanza, capolinea anche di un sistema BRT (Bus Rapid Transit) – previsto dalla Città Metropolitana per collegare Poggibonsi con Osmannoro. Questo parcheggio – ci dice il Piano Operativo – sarà collegato alla linea 4.2 «mediante un sistema di trasporto automatico (verosimilmente su gomma a guida autonoma), che utilizzerà in modo esclusivo un asse viario di collegamento appositamente realizzato».

L'indeterminatezza del nodo di interscambio ed il conseguente consumo di suolo sono anche aumentati dalla presenza di altri parcheggi scambiatori previsti lungo il secondo lotto della linea 4.

Dove sta in tutto ciò la compattezza/funzionalità delle soluzioni? Alla fine del 2021 ci fu una polemica tra Regione e Università circa il passaggio della tramvia dal Polo scientifico di Sesto, per la quale alla fine si trovò un compromesso correggendo il tracciato. Ma nessuno disse che quella tramvia è un inutile spreco di denaro pubblico.

Che senso ha infatti costringere i sestesi a raggiungere il centro con un tram in 50', quando esiste una ferrovia a 4 binari (e per soli regionali!) che ce li porta in 15'? Perché obbligare gli studenti del Polo universitario a raggiungere S.M. Novella in tram, disponendo a poca distanza della stazione di Castello, da cui si raggiunge ogni altra destinazione in Toscana e il centro di Firenze è a 10'? Non sarebbe meglio organizzare un Servizio ferroviario regionale integrato con servizi bus *à rendezvous* da/verso ciascuna delle centralità della Piana e da/verso alcune delle numerose fermate e stazioni della rete ferroviaria? Faccio notare che quella tramvia non tocca nemmeno la stazione di Rifredi, vicina ad un altro plesso universitario. Mentre le fermate di Pratignone e Calenzano, facilmente collegabili con Campi, sono lì da cinquant'anni. Sulla tratta Prato-Castello infatti ci sono ben 4 fermate.

Infrastrutture: progetto paesaggistico e progetto partecipativo

Parlando di inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture soprattutto nei centri storici, tema distintivo di Italia Nostra, preferisco rimandare ai tanti articoli comparsi sull'argomento nel blog della sezione di Firenze in questi ultimi anni. Mi concentro qui invece su un confronto per immagini con la Francia. La quale Francia però, è bene ricordarlo, ha potuto godere degli effetti di quelle infrastrutture per almeno 40 anni. Nella sola regione parigina, ad esempio, dal 2012 sono state realizzate una decina di linee tramviarie, in genere felicemente inserite nel paesaggio urbano. Ma anche numerose linee di BRT e di bus elettrici a ricarica rapida.

Ciò è stato ottenuto mediante una mobilitazione di varie competenze e il finanziamento da parte dell'autorità pubblica di processi partecipativi complessi che hanno anche prodotto pubblicazioni illustrative dei progetti. Guardate ad esempio come, contestualmente alla costruzione dell'anello tramviario che percorre la corona dei Boulevards des Maréchaux, ci si preoccupi di sanare le ferite urbane. Il punto è però che il progetto infrastrutturale – tramvia, bus o BRT – non è mai visto isolatamente ma è inserito in una serie di operazioni urbanistiche a scala territoriale che ne fanno un tassello coerente all'interno di un mosaico. Una delle operazioni più significative e interessanti per un confronto con il caso fiorentino, riguarda la trasformazione in cintura verde del Boulevard Périphérique. Il territorio d'intervento riguarda i 35 km della Corona parigina per 500 m da una parte e dall'altra di questa autostrada urbana.

Il percorso partecipativo inizia nel luglio del '19 e finisce nel maggio del '22. In questo caso ciò che conta è la presenza di competenze multidisciplinari, di assistenza tecnica e di investimenti economici da parte della pubblica amministrazione. Il *Quaderno 1* ad esempio presenta la materia strutturandola attorno a tre grandi orientamenti: più connessioni, più natura, più prossimità. Il quaderno presenta anche uno zoom sulla futura evoluzione del Boulevard Périphérique, proponendo una programmazione in 3 tempi (2021-2024, 2024-2030 e oltre), declinata per sequenze paesaggistiche.

Naturalmente un confronto per immagini tra le due situazioni, quella parigina e quella fiorentina, è impietoso, ma ne vale la pena.

Concludendo mi rifaccio al titolo di questa comunicazione. Forse questa sovra-produzione di progetti per la mobilità non è così insensata, se l'obiettivo di chi la promuove non è quello di rendere la mobilità più facile ed efficace per i cittadini.

Se l'obiettivo, come dice il Piano strategico della Città Metropolitana, è invece quello di favorire la costruzione della "Grande Firenze", una città che, nei sogni di questi strateghi, dovrebbe giungere fino a due milioni e mezzo di abitanti.

Andando a vedere quali sono le aree programma e le previsioni urbanistiche dei comuni contermini, a est come a ovest, ci rendiamo conto infatti di quanto il volto della città futura si avvicini sempre più a quel modello altamente negativo. E in quella prospettiva le scelte infrastrutturali stanno svolgendo un ruolo chiave e sempre più al servizio della rendita immobiliare.

2.7. Giovanni Maffei Cardellini, Italia Nostra, *Il Piano operativo e la città storica*



*Estratto dalla tavola n. 17 del Piano Operativo Comunale
Per la legenda si veda il retro di copertina*



Foto di Marvi Maggio

Firenze ha uno dei centri storici di maggiore prestigio e attrazione turistica del mondo. In questi ultimi venti anni la liberalizzazione degli interventi ha portato la città a sottostare ai fortissimi interessi economici legati al turismo. Però un concetto fondamentale deve essere più forte di tutti i cambiamenti che si possono avere: il sostanziale carattere pubblico della città storica. La città storica è un bene comune che appartiene ai cittadini, appartiene a chi vi abita. È un concetto fondamentale perché l'unicità della città storica non è data tanto dalle *pietre* (la struttura fisica), quanto dall'insieme con i cittadini che vi abitano e conoscono le regole profonde che hanno ereditato e che le vivono tutti i giorni, rinnovandole in modo armonico. Senza i suoi abitanti la città storica diventa uno scenario vuoto, un fondale cinematografico, come tale replicabile.

Questi principi fondamentali sono del tutto trascurati nel nuovo Piano operativo, con il quale non si è ritenuto necessario un progetto organico per il centro storico che individuasse strategie, progetti e regole tali da non farlo aggredire dagli interessi speculativi. La sua struttura continuerà ad essere usata per attività che provocano perniciose conseguenze, in particolare la fuoriuscita degli abitanti e la trasformazione della residenza in B&B, le attività ricche che cacciano quelle povere, dal ristorantificio ai grandi negozi monomarca, le privatizzazioni e le grandi trasformazioni edilizie con migliaia di mini appartamenti turistici e privati *studentati*, per usare un nuovo eufemismo, già programmati. Il patrimonio storico-culturale e quello sociale espresso dalla città storica, costituisce invece un elemento chiave dell'intero sviluppo urbano di Firenze e non a caso proprio nel centro storico e nei suoi pressi, ancora parte più attraente e moderna della città, si concentrano i più forti interessi speculativi (...è lì *il business...*).

Nel nuovo Piano operativo di Firenze questi temi sono conosciuti, ma l'Amministrazione non si è occupata di contrastare la privatizzazione, anzi in questi anni è stata alimentata. Tutte le principali trasformazioni in città sono frutto di contrattazioni al di fuori del Piano. Non si capisce quale sia la visione strategica nei confronti della parte storica, se non una generica conservazione affidata a meccanismi normativi tecnici, come dimostrato in questi anni, poco efficaci e soprattutto parziali. In sostanza, secondo un vecchio schema culturalmente superato, si salvaguardano i monumenti, affidati alla Soprintendenza, mentre per i tessuti a schiera si conservano le sole facciate sulle strade principali, ma non quel che ci sta dietro o sopra. Non si comprende il rapporto armonico e consolidato fra pieni e vuoti, per cui se vi è un manufatto realizzato dopo il 1945 si può demolire e intasare il tessuto storico con nuovi edifici.

A conferma di ciò nel nuovo piano operativo si parte da una giustificazione. Si mette subito in evidenza come i principali effetti negativi prodottisi nel centro storico – la trasformazione diffusa del patrimonio edilizio in residenza turistica e la liberalizzazione delle attività produttive che hanno moltiplicato ristoranti, bar, gelaterie ecc. – non siano controllabili dall'urbanistica che si occupa solo degli immobili da un punto di vista edilizio, avendo come riferimento la destinazione d'uso.

Noi pensiamo invece che una città come Firenze deve avere l'ambizione e il dovere di governare la parte più unica del suo patrimonio. E allora avanziamo una proposta. Intanto non deve essere più chiamato così, cioè centro di una compagine cresciuta fisicamente, ma non dagli abitanti che se ne vanno dal centro come dalle periferie, ma città storica con una struttura fisica particolare, dove non tutto è possibile.

Più che di norme edilizie è necessario un progetto. Deve dare forza all'azione amministrativa comunale con un chiaro disegno culturale, obiettivi da condividere con la comunità, che deve capire che ogni singolo intervento corrisponde a una visione strategica generale, collaborando con i propri comportamenti a una moderna conservazione. Far capire ai professionisti, agli operatori economici, ai proprietari un disegno dove la responsabilità di ognuno è parte di un obiettivo comune generale che corrisponde anche alle aspettative dei turisti che cercano le verità dei luoghi, le cose caratteristiche e non il falso. Un progetto quindi nel quale possano trovare un'organica sintesi progettuale e programmatica:

- lo studio e la conservazione del patrimonio edilizio: sia i monumenti che i tessuti edilizi che danno un significato al monumento stesso e ne assumono il valore quando ancora integri, perché contengono una qualità documentale e storico-culturale, molto importante per una città come Firenze. *In questi anni proprio questo tessuto a Firenze è stato classificato in modo generico (edilizia seriale*

storica e storicizzata) e sottoposto di fatto ad interventi che si sono appesantiti (sempre col nome di ristrutturazione) per seguire le esigenze del mercato (B&B) e che più hanno trasformato la città. In genere nei piani più attenti, alla fase di studio analitico delle tipologie e delle architetture si predispongono e si affianca un Manuale del recupero, delle tecniche costruttive tradizionali, dei materiali e degli interventi;

- le politiche per i cittadini che ne favoriscano la permanenza o il ritorno nei quartieri di origine, in modo che i muri non si trasformino in quinte scenografiche e in scenari vuoti;
- le politiche per il lavoro così da mantenere le attività di quartiere e quelle più tradizionali, oppure introdurre quelle legate all'innovazione (start up ecc.) e allo studio che hanno bisogno di contesti particolari, senza abbandonarsi alla monocultura turistica;
- la mobilità che ne riconosca la struttura fisica e geometrica particolare non idonea al transito di bus sovradimensionati adatti ai viali di circonvallazione; al traffico automobilistico nelle aree meno centrali e non affollate dal passeggio turistico; ai trasporti merci che rendono per certe ore la città storica simile ad un porto senza regole; alla sosta definita dalle società (per le quali ogni spazio libero dovrebbe diventare un parcheggio sotterraneo), e non da riflessioni che solo una visione strategica che guidi scelte politiche può fare. *In sostanza ci vuole un piano del traffico in funzione della città storica e non il contrario, come avviene oggi che la città storica è ancora funzionale all'attraversamento motorizzato per le parti esterne, per la stazione. Un tema che ha bisogno di studi e soluzioni innovative e semplici: basti pensare che le grandi aree fieristiche, gli aeroporti, i grandi poli hanno dimensioni perfino maggiori dei centri storici e tutti si spostano senza automobili. La tramvia, una buona soluzione che è stata messa in crisi dalla dimensione eccessiva dei treni, le ciclabili pensate come autostrade piene di marciapiedi e impicci vari e quindi disegnate su percorsi poco funzionali per gli utenti (per esempio lungo i viali) fanno arrabbiare gli automobilisti e gli utenti;*
- gli spazi pubblici, che devono essere pensati, a cominciare dalle pavimentazioni da recuperare con gli studi iconografici e cartografici, sia per il loro valore storico sia come luoghi identitari e della scena sociale;
- i grandi contenitori che a Firenze o sono gestiti da enti che hanno politiche estranee a quelle cittadine (musei statali, esercito e forze di polizia, regione, università, enti finanziari, società di gestione dei servizi) o che, improvvisamente svuotati, finiscono sul mercato e trasformati secondo logiche che volta a volta si presentano come le più redditizie con grandi trasformazioni contrattate sul momento e in origine non previste dal piano (teatro comunale, monte dei pegni, scuola di sanità militare ecc.);
- i giardini storici, parti integranti delle tipologie edilizie, i parchi, le colline che formano un sistema coerente con il tessuto storico e l'Arno un prezioso sistema verde di grande pregio storico, paesaggistico e ambientale che rendono unica la città.

2.8. Marvi Maggio, architetta e urbanista, ricercatrice Inura, *Questione abitativa e diritto alla città*

Vedendo come viene soddisfatto il bisogno di un tetto, possiamo avere la misura del modo con cui vengono soddisfatti tutti gli altri bisogni (F. Engels)

Il contesto territoriale

In Toscana gli immobili eccedono il numero di nuclei familiari del 22,4%. Secondo il Rapporto sulla condizione abitativa 2022 della Regione Toscana siamo in presenza di un calo della popolazione ed «è plausibile anche immaginare che la crisi sanitaria abbia incentivato una maggiore propensione a mettere a valore il proprio patrimonio immobiliare mediante affitti turistici» (Regione Toscana, *Rapporto condizione abitativa 2022*, p. 46).

La provincia di Firenze ha 523.741 immobili residenziali e 455.837 nuclei familiari; la cui differenza è di 67.904; con un rapporto eccedenza immobili del 13% (*Ivi*, p. 47).

Sul territorio regionale «nel periodo compreso fra il 2015 e il 2019 si è assistito ad una variazione che ha visto incrementare del 61% il numero di nuove costruzioni, con una crescita di 260mila mc». Nel 2020 c'è stata una battuta d'arresto. Nel 2020 sono stati rilasciati nella provincia di Firenze 328 permessi di costruire, per una superficie utile abitabile di mq 25.164, con superficie utile media di mq 76,7 e un totale di 1.171 stanze.

Secondo dati ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) sul consumo di suolo nel 2021, nella zona di Firenze il suolo consumato in kmq è 42,9 con una percentuale di consumo di 42% (*Ivi*, p. 57).

A livello regionale i proprietari di casa sono 83,6% e gli affittuari 16,4%. (*Ivi*, p. 68).

La popolazione diminuisce e il consumo di suolo non si arresta, eppure la questione abitativa permane in tutta la sua ferocia.

A Firenze provincia nel 2021: sono 1.035 i provvedimenti di sfratto emessi e 832 le richieste di esecuzione. E sono 3.200 le domande per il nuovo bando Edilizia Residenziale Pubblica.

Dati FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) informano che nel 2022 rispetto al 2021 abbiamo assistito a una crescita del 5% della compravendita di immobili con prezzi stabili. A fronte di un'alta domanda di abitazioni in affitto la risposta del mercato è stata scarsa e i prezzi sono andati alle stelle perché i proprietari hanno potuto destinare gli immobili agli affitti brevi e turistici, triplicati negli ultimi 5 anni. Gli investitori comprano nel centro storico di Firenze per sfruttare gli immobili per locazioni brevi. Altre zone richieste sono Novoli, Campo di Marte e le zone collinari di Fiesole e Settignano. Le quotazioni più alte sono a Pian dei Giullari dove il nuovo arriva a 7.000 euro a mq (vedi articoli *Nazione* e *Corriere Fiorentino* del 14 Aprile 2023 citati in bibliografia).

A Firenze prezzi fra 3.500 e 6.000 euro a mq per immobili di 100 mq in medie condizioni (Dati FIAIP). Nei fatti manca a Firenze un mercato dell'affitto a lungo termine perché è stato eroso da chi può permettersi ben altri affitti: il turismo e i ricchi.

Gli affitti in euro a mq al mese dell'Accordo territoriale vigente a Firenze prevedono: nel centro storico, lungarno e piazza Ferrucci fra 2 e 10,40 euro a mq al mese; nelle zone di pregio, Bobolino, Due Strade Marignolle La Pietra, Careggi, Settignano 11,36 max e min 2 euro mq al mese. Affitti inferiori sono definiti dall'accordo in relazione allo stato dell'immobile. I 2 euro a mq al mese corrispondono ad immobili di bassa qualità.

Edilizia residenziale pubblica

È destinata solo a chi ha un Isee fino a 16.500 euro per nucleo. LODE Firenze, cioè il Livello Ottimale Di ambito di Edilizia Residenziale Pubblica per Firenze e comuni del territorio Provinciale, dispone

di 12.825 alloggi al 2021, mentre a Firenze il numero alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica gestiti sono 7.976 per 183.185 nuclei abitativi.

I nuclei abitativi con DSU (Dichiarazione Sostitutiva Unica ai fini Isee) minore di 16.500 euro (complessivi per tutto il nucleo) nell'area del LODE di Firenze sono 60.445 e gli alloggi ERP 2021 sono 12.815.

Nel LODE Firenze nel 2021 ci sono 118 alloggi in costruzione e ben 1.073 alloggi ERP sfitti (*Rapporto condizione abitativa 2022*, p. 131), di cui 273 con manutenzione finanziata e 534 con manutenzione da finanziare. Sono 3.833 le domande presentate al Lode di Firenze per accesso all'ERP; 3.418 totale domande ammesse (89,2% domande ammesse). Gli alloggi assegnati nel 2021 per tipo di graduatoria nel LODE Firenze sono: 187 ordinaria; 1 graduatoria specifica; 28 emergenza abitativa per un totale di 216. Tutti alloggi di risulta.

A fronte di 3.200 domande nel nuovo bando ERP nei prossimi 4 anni sono previste 600 assegnazioni. Mentre gli alloggi sfitti di proprietà comunale sono indicati nel Piano Operativo, in numero di 775. Nella *Relazione* del POC troviamo scritto «Occorre prendere atto che, nello scenario prossimo futuro, la risposta rimarrà comunque inferiore al fabbisogno nonostante i numerosi interventi previsti di recupero/nuova costruzione» (p. 148). Eppure, il governo del territorio potrebbe e dovrebbe governare il mercato e contrastare la sua incapacità ad offrire risposte a bisogni basilari ma complessi e differenziati di edilizia abitativa. Uno dei più gravi e conclamati fallimenti del mercato.

Ci deve essere un motivo strutturale che le politiche abitative proposte non riescono a scalfire.

Abitare e diritto alla città

Il risultato del processo di urbanizzazione, fatto di strutture e di flussi, di elementi materiali ed immateriali, deve rispondere ai bisogni sociali, culturali, umani, naturali: abitare, vivere, scambiare e creare conoscenze, produrre arte e cultura, divertirsi, favorire nuove relazioni sociali, egualitarie ed eque, fuori dallo sfruttamento, e creare un nuovo rapporto co-evolutivo fra insediamento umano e ambiente, quella seconda natura di cui facciamo parte e che contribuiamo a determinare, senza esserne però gli unici artefici, perché la natura non perde mai certi suoi caratteri.

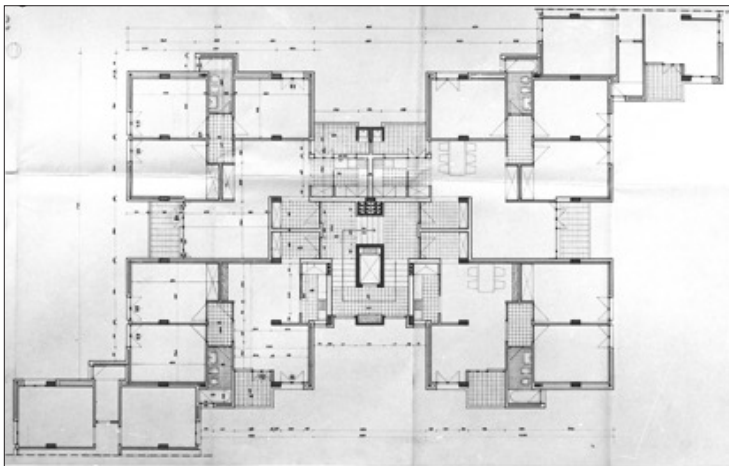
Agire sul processo di urbanizzazione attraverso il governo del territorio deve avere come scopo l'accoglienza degli abitanti, l'offerta di centralità intesa come moltiplicazione di luoghi di scambio sociale e culturale, di produzione di arte, cultura e di relazioni sociali che vadano dritte in direzione di libertà e felicità. Non più per i privilegiati, ma invece per la grande maggioranza.

Questione abitativa risolta e diritto alla città inteso come diritto di poter disporre di tempo (liberato dal lavoro e dal bisogno) e di spazio, da utilizzare per rispondere a una molteplicità di bisogni, sempre nuovi, sempre rinnovati. Il regno della libertà che possiamo conquistare solo dopo aver risolto il mondo della necessità. Ma il presente è fatto di esclusione, espulsione, negazione, creazione di percorsi obbligati. Nello spazio e nel tempo.

Sappiamo che la città è anche luogo di lavoro, ma il lavoro dovrebbe rispondere ai bisogni di tutti e non solo a quelli di chi può pagare, e dovrebbe farlo nel rispetto della salute umana e della natura non umana.

Tuttavia uno dei modi per guadagnare è affittare e vendere edifici e interi territori al miglior offerente. Valore d'uso contrapposto a valore di scambio. Territorio non come luogo di vita ma come ambito di investimento finanziario ed immobiliare che toglie spazio e tempo a tutti. Pendolarismo, espulsione dai luoghi dove si è sempre vissuto, impossibilità di insediarsi, sono uno dei risultati del mercato immobiliare.

E nasce un conflitto fra valori, il valore immobiliare (immateriale ma oggettivo perché determinato da specifiche relazioni sociali) e il valore culturale, sociale, naturale, paesaggistico del territorio. Una economia e un sistema sociale che va verso la distruzione totale sempre più accelerata e inaccettabile, si contrappone a una alternativa, fatta di una molteplicità di risposte ai bisogni nel rispetto della natura non umana (capaci di capovolgere l'emergenza ambientale), che risulta sempre più necessaria e improcrastinabile.



*Quando l'edilizia pubblica era un vanto della città: il PEEP di Rovizzano, 1963-65, di G.F. Di Pietro, M. Galletti, C. Greppi, A. Pedrolli.
Veduta e pianta*

Le politiche abitative del POC

La *Relazione* del POC specifica che l'housing sociale comprende: edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Firenze in gestione di Casa spa (ERP); «edilizia convenzionata nelle forme dell'affitto calmierato, acquisto a riscatto, acquisto calmierato, secondo la normativa vigente in materia, di proprietà comunale (ERS) o di proprietà privata (ERC)».

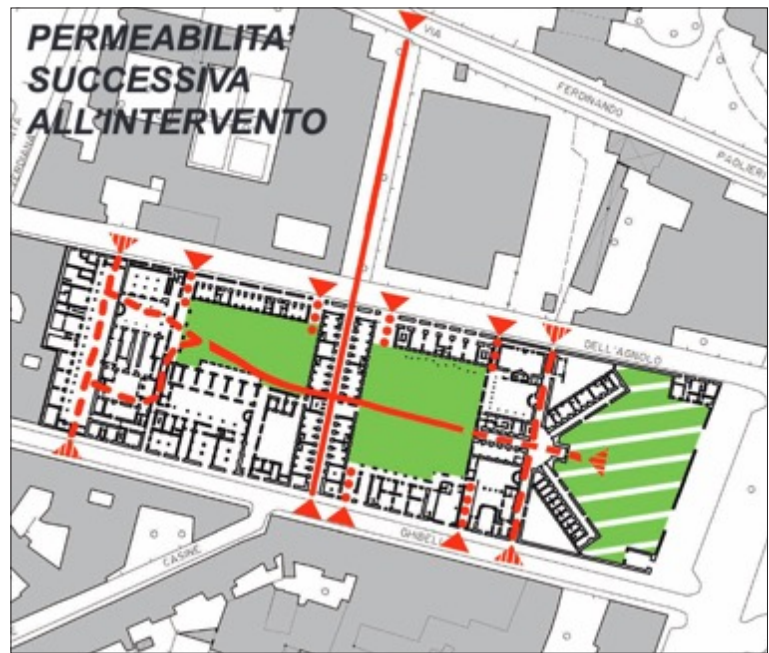
La *Relazione* del Piano Strutturale in modo speculare chiarisce che l'housing sociale comprende **Edilizia Residenziale pubblica (ERP)** e altre forme di alloggio sociale di proprietà pubblica (**edilizia residenziale sociale a canone calmierato ERS**) oppure di proprietà privata (**edilizia residenziale a canone calmierato di proprietà privata ERC**), destinata anche a chi non trova risposta nell'edilizia pubblica e nel libero mercato, con l'offerta di canoni accessibili.

In primo luogo, è necessario chiarire cosa si intenda con ERP (edilizia residenziale pubblica), ERS (edilizia residenziale sociale) e ERC (edilizia residenziale calmierata).

L'ERP è di proprietà pubblica ed ha un affitto sociale sganciato dal valore immobiliare e commisurato al reddito dell'inquilino, mentre ERS ed ERC si basano sugli accordi territoriali fra i sindacati degli inquilini e le associazioni dei proprietari immobiliari per definire gli affitti, differenziati per zone e comuni, in un range minimo e massimo, che sono affitti di mercato concordati.

Tuttavia mentre l'ERS ha affitti inferiori del 30% rispetto a quanto previsto dagli accordi territoriali,

Un raro caso di recupero del patrimonio pubblico con finalità sociali di riconosciuta qualità: la conversione dell'ex carcere delle Murate in residenza pubblica e servizi. Progetto guida di R. Melosi e M. Pittalis (comune di Firenze), 2000-2011



L'ERC prevede semplicemente di applicare gli accordi. L'Accordo territoriale sulle locazioni abitative applicabile nel Comune di Firenze e Comuni limitrofi, è stato sottoscritto il 25.6.2020.

L'art. 37 Housing sociale delle *Norme Tecniche di Attuazione* del POC afferma che «il piano operativo considera l'housing sociale una dotazione complementare del sistema di servizi collettivi [...] necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio garantendo l'accesso all'alloggio anche alle fasce più deboli». Ma è chiaro che ERP, ERS ed ERC rappresentano tre politiche alquanto differenti.

ERP

L'ERP in base alla Lr 2/2019 è quella destinata solo e soltanto a chi ha un Isee fino a 16.500 euro complessivi dell'intero nucleo familiare e prevede un affitto sociale basato sul reddito. Una scelta regressiva e ghetizzante come vedremo meglio successivamente. Le condizioni per l'accesso fondate sull'Isee e non più solo sul reddito statuite dalla Lr 2/2019 hanno ridotto molto il numero di persone che possono fare domanda. Malgrado questa riduzione e quindi una potenziale maggiore possibilità

di rispondere al bisogno di tutti quelli in graduatoria, la Relazione del POC, trattando del tema ERP (Edilizia residenziale pubblica, p. 148), scrive: «Occorre prendere atto che, nello scenario prossimo futuro, la risposta rimarrà comunque inferiore al fabbisogno nonostante i numerosi interventi previsti di recupero/ nuova costruzione».

Nella *Relazione* del POC (p. 148) si afferma che «A fronte di circa 3.200 domande, rispetto al nuovo bando ERP, di nuclei familiari comunicate dalla Direzione Servizi Sociali, la medesima stima che siano possibili 600 assegnazioni nei prossimi 4 anni per una percentuale del 19% sulla domanda». Gli alloggi sfitti di proprietà comunale sono 776 di cui 390 con un programma di ristrutturazione e 385 in attesa di finanziamento regionale/statale per la ristrutturazione.

La relazione sottolinea poi che sono in corso di realizzazione alle Murate 16 alloggi; 40 alloggi sono in corso di progettazione in via Rocca Tedalda; 18 alloggi volano che permarranno nell'area di via Rocca Tedalda; 24 alloggi previsti nel cluster ERP candidato PINQuA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, previsto dal PNRR) per l'area dell'ex caserma Lupi di Toscana: per un totale di 98 alloggi. E la relazione conclude che, come abbiamo visto, «occorre prendere atto che, nello scenario prossimo futuro, la risposta rimarrà comunque inferiore al fabbisogno nonostante i numerosi interventi previsti di recupero/nuova costruzione» (p. 148).

Si tratta di azioni del tutto insufficienti, come loro stessi riconoscono.

Per accedere all'ERP è necessario avere un Isee inferiore a 16.500 euro all'anno. Va detto che l'utilizzo del parametro Isee in un paese di grande ed estesa evasione fiscale a tutti i livelli sociali, esclusi i soli lavoratori dipendenti e i pensionati, è una grande ingiustizia. Ma c'è un problema più strutturale: assegnare l'edilizia pubblica solo a persone in grave stato di povertà crea dei ghetti con tutti i problemi che questa scelta comporta. Ghetti in cui si concentrano persone che non potranno fare quella manutenzione che pervicacemente Casa spa pretende di delegare all'inquilino della casa popolare. Qui si determina una contraddizione. Apparentemente è giusto dare l'alloggio ERP a chi sta peggio. Ma non è un caso che questo approccio è il preferito dagli immobiliari e dai neo-liberali perché non lede il mercato perché non sottrae potenziali compratori e quindi non calmieria i prezzi. Le persone che accedono alla casa popolare non avrebbero mai potuto accedere al mercato e quindi non gli tolgono clienti. L'unica cosa che gli investitori immobiliari pretendono è che l'ERP sia lontano dai suoi interventi di lusso, perché li danneggerebbe, ne ridurrebbe il valore immobiliare.

Da un punto di vista di pensiero critico il problema è che si cerca di risolvere la questione abitativa agendo sugli effetti e non sui processi che li hanno generati. Il mercato immobiliare da un lato (prezzi che escludono ed espellono e segmentano la domanda) e le relazioni di classe dall'altro (feroce ineguaglianza, produzione di povertà) producono e riproducono ineguaglianza. Il modo in cui il processo di urbanizzazione avviene, quando le logiche di mercato hanno il sopravvento, e le amministrazioni pubbliche promuovono il mercato invece di governarlo e ridimensionarlo, produce sempre nuovi esclusi, e più si valorizza la città in ossequio al mercato immobiliare e più ci saranno sempre nuovi esclusi. È la fascia grigia che si estende sempre più, quella che è esclusa dall'ERP e che non ha i redditi tali da consentire di accedere ai prezzi in crescita del mercato.

L'ERP per calmierare il mercato deve rappresentare una alternativa di grande qualità aperta a tutti, non un ghetto da cui tutti sperano di poter evadere, comprando una casa appena possono. L'ERP dovrebbe essere accessibile a tutti e gli affitti dovrebbero avere un massimo simile a come era l'equo canone (L. 392/1978), e potrebbero essere differenziati in base al reddito, non all'Isee. Sarebbero quindi ben inferiori a quanto prevedono gli accordi territoriali (Accordo territoriale sulle locazioni abitative applicabile nel Comune di Firenze e Comuni limitrofi, sottoscritto il 25.6.2020) che sono a tutti gli effetti affitti di mercato anche se non 'libero', cioè senza limiti.

ERS e ERC

La Delibera del Consiglio Comunale di Firenze n. 142 del 2021, con Oggetto: Indirizzi sulle tematiche dell'abitare sociale a Firenze – Piano Casa 2021, definisce **Edilizia Residenziale Sociale** come «alloggi temporanei di emergenza abitativa ai quali accedono soggetti che hanno perso o stanno perdendo

l'abitazione»; **Edilizia Residenziale Calmierata** assume i valori massimi dei canoni di affitto convenzionato dell'Accordo Territoriale 2020; l'ERC assume come valori di riferimento per la determinazione dei canoni di riferimento i livelli massimi dei canoni fissati nell'Accordo Territoriale, con una riduzione percentuale dei canoni di almeno il 30%. E definisce ERC «intercettazione ed utilizzo di patrimonio privato al fine di individuare soluzioni di Edilizia Residenziale a canone Calmierato (ERC), definendo i criteri generali per l'identificazione dei potenziali nuclei familiari beneficiari che potranno accedere a locazioni abitative così come previsto nell'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative sottoscritto il 25.06.2020 [...] ed attribuendo all'Agenzia Sociale per la Casa il compito del matching tra questi ed i proprietari che si renderanno disponibili». Sono previste «misure di incentivazione (come contributi, fondo di garanzia) stabilite dall'amministrazione comunale al fine di stimolare la disponibilità dei proprietari alla locazione degli alloggi».

Il POC propone, oltre all'ERP, «la parallela offerta di alloggi da destinare alla cosiddetta fascia grigia ERS che troverà il suo intervento pilota nella ex caserma Lupi di Toscana. L'intervento di iniziativa pubblica è l'occasione per sperimentare forme di comunità che promuovano una sempre maggiore e diversificata coesione sociale».

Per quanto riguarda il progetto Lupi di Toscana, che è stato approvato come Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, con variante contestuale al PS e RU, nel Novembre 2021, «prevede oltre 36.000 mq di housing sociale». Il piano attuativo, tuttavia, a suo giudizio «non è la sede adatta per immaginare quali potrebbero essere le alternative adeguate da proporre (affitti calmierati, affitti permanenti, affitti a riscatto, giovani coppie, studenti/anziani, residenza temporanea, residenza sanitaria)». Attraverso indagini dedicate l'amministrazione intende «capire la qualità e la specificità della domanda di quella fascia di popolazione che, pur non rientrando nei parametri per accedere all'alloggio popolare, necessita di un accesso agevolato rispetto al mercato» (Approvazione nov. 2021). Quindi non è scritto in modo definitivo quanto sarà ERS e quanto ERC. La flessibilità urbanistica è da sempre amica della rendita.

La *Relazione* del POC, informa che la direzione Servizi Sociali ha comunicato un fabbisogno ERS/ERC di almeno 600 unità (range fra 600 e 900 unità) relativa alla fascia grigia. La relazione afferma che l'Amministrazione comunale «ha scelto di concentrare la propria risposta nell'area dell'ex caserma Lupi di Toscana dove sono previsti 500 alloggi di ERS e circa 30 alloggi di ERC (alloggi ERC realizzati dal privato e, ai sensi della DCC n.41/2005, affittati per almeno 12 anni a prezzo calmierato)». Un altro intervento che ha ottenuto un finanziamento europeo prevede «nell'ambito del complesso storico di San Salvi, il recupero (previo accordo patrimoniale con l'ASL attuale proprietaria) di 90 alloggi di ERS da destinare anche alla popolazione studentesca» (p. 148). L'intervento sul complesso monumentale di Santa Maria Novella, candidato al PINQuA, per la realizzazione di circa 20 alloggi di ERS». I tre interventi comportano la realizzazione di 640 alloggi. Anche in questo caso si intende ghettizzare un'altra differente fascia di reddito.

E qui va ricordata la questione del 20%.

Le *Norme di Attuazione* del POC affermano che nelle aree di trasformazione (parte 5 delle Norme del POC) soggette ad interventi di nuova costruzione (p. 69) previa demolizione/ristrutturazione urbanistica/nuova costruzione con superficie superiore a 2.000 mq ove sia prevista la destinazione residenziale «deve essere sempre reperita una quota pari al 20% del SE [Ndr. superficie edificabile] oggetto di nuova costruzione [...] da destinare alla residenza convenzionata, anche rivolta alla popolazione studentesca».

«5. ERS/ERC. Nelle aree di trasformazione di cui alla Parte 5 delle presenti norme soggette ad interventi di nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica/nuova costruzione con SE superiore a 2.000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale deve essere sempre reperita una quota pari al 20% della SE oggetto di nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica/nuova costruzione, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5, da destinare alla residenza convenzionata, anche rivolta alla popolazione studentesca, nei termini stabiliti dall'apposito Regolamento (DCC 41 del 16.05.2005) ed eventuali adeguamenti.»

«5.2 L'eventuale monetizzazione della quota del 20% di ERC di cui al citato Regolamento (DCC 41 del

16.05.2005) potrà essere utilizzata anche per finanziare l'acquisto da parte del Comune di immobili da destinare ad ERS e/o interventi di ristrutturazione del patrimonio ERP/ERS esistente a garanzia dell'accesso alla casa a tutte le fasce di popolazione anche studentesca.»

Al punto 5.2 si prevede la possibilità della monetizzazione della quota del 20% di ERC. Questa disposizione è attiva da tempo nel Comune di Firenze ma la relazione del PS riconosce che «gli interventi di housing sociale generati dal Regolamento di cui alla citata deliberazione 41/2005 nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche previste sia dal PRG che dal Regolamento Urbanistico sono risultati assai inferiori rispetto alle aspettative...».

La relazione afferma che «la disponibilità privata ad offrire canoni più bassi di quelli di mercato è piuttosto limitata» (p. 126).

La *Relazione* del PS (p. 128) riconosce che «dall'analisi degli interventi di trasformazione urbanistica, generati sia dal PRG che dal RU dal 2005 ad oggi, emerge che la quota di housing sociale da essi generata è stata molto inferiore alle aspettative: gli operatori privati sottoscrittori delle convenzioni urbanistiche hanno infatti spesso optato per la monetizzazione della quota di housing sociale in luogo della sua realizzazione e per la conseguente riduzione della SUL di progetto, fattispecie anch'essa contemplata dal regolamento approvato con DCC 41/2005, ancorché penalizzante».

La *Relazione* del PS (p. 126) evidenzia la presenza ora di «molteplici soggetti privati che, a fronte di finanziamenti pubblici e/o in quanto cooptati dal Comune mediante accordi convenzionali, sono diventati erogatori di alloggi destinati ad una platea di fruitori e fruitrici (all'interno della cosiddetta fascia grigia) non idonea all'assegnazione di alloggi ERP ma al tempo stesso non in grado di sostenere un affitto di libero mercato». Se la fascia grigia non accede all'ERP è solo per limiti di reddito incongrui che non considerano quali redditi effettivamente si debbano avere per abitare a Firenze, senza considerare l'assenza di un mercato dell'affitto a lungo termine a prezzi commisurati con i redditi della maggior parte della popolazione, perché non aprire l'ERP anche a loro?

Per concludere, quindi per quanto riguarda l'ERP «Occorre prendere atto che, nello scenario prossimo futuro, la risposta rimarrà comunque inferiore al fabbisogno nonostante i numerosi interventi previsti di recupero/nuova costruzione» e per quanto riguarda l'ERC la regola del 20% è stata inefficace per le scappatoie possibili: la monetizzazione.

Ognuno al suo posto

Nella *Relazione* del PS poi si passa all'incubo dell'incasellamento "ognuno al suo posto". Infatti, afferma che ci sono «nuclei familiari che oggi alloggiano nell'ERP ma che potrebbero perdere i requisiti per il superamento nel corso del tempo dell'Isee di mantenimento. Numero che potrebbe crescere se il limite di Isee di mantenimento fosse abbassato dal valore oggi previsto (36.100 euro), come avviene in molti altri territori in Italia». Il PS calcola che con l'abbassamento si creerebbe la necessità di un patrimonio ERS fra i 200 e 600 unità a seconda del limite Isee considerato per il mantenimento. Se il limite Isee fosse 27.000 euro come previsto dalla LR 2/09, sarebbero 600 le unità «oggetto di passaggio a ERS» (p. 127).

Sconcertante. Viene da chiedersi, ma solo chi è proprietario ha diritto al mantenimento della casa?

La direzione servizi sociali «suggerisce di valutare la possibilità di mantenere le inquilini e inquilini, decaduti dall'assegnazione per superamento limite Isee, negli stessi ERP (chiedendo alla Regione il momentaneo/temporaneo utilizzo di questi appartamenti ERP ad uso ERS, mettendo a disposizione – per un periodo equivalente – il patrimonio ERS, nel medesimo numero di appartamenti, che momentaneamente diverrebbero ERP)» (*Ivi*, p. 128).

Fra chi abita nell'ERP a Firenze il valore medio dell'Isee è vicino a 6.000 euro e solo il 12% ha Isee maggiore di 12.000 euro.

Gli alloggi ERP a Firenze sono 8.000 compresi quelli sfitti che necessitano lavori per poter essere riassegnati. Gli inquilini sono 17.721.

Il bando ERP chiuso alla fine del 2022 ha visto 3.237 domande presentate (Rdc soglia Isee a 9.360).

La Relazione di PS afferma che i presenti in graduatoria ERP con Isee minore di 9.360 risulta 4 volte

superiore alle possibili assegnazioni ERP dei prossimi 4 anni (150 assegnazioni annue per 4 anni = 600 assegnazioni).

Per accedere all'ERC bisogna avere una fascia Isee tra i 12.000 e i 40.000 euro e come abbiamo visto ERC prevede affitto calmierato; ERS affitto calmierato ridotto del 30%.

L'Isee minimo di 12.000 euro per gli avvisi per appartamenti a canone calmierato (Patti territoriali puri per ERC o Patti territoriali ribassati per ERS) è un modo per garantire che gli inquilini saranno in grado di pagare l'affitto.

La *Relazione* del PS afferma che è opportuno introdurre nell'edilizia sociale l'affitto a riscatto e co-housing (p. 129) e che «il POC individuerà un plafond di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale sociale, che guardi anche a categorie di popolazione attualmente non contemplate, quali studentesse, studenti, anziani e anziane, da realizzare nel quinquennio di validità dello strumento».

ERP per tutti

La questione abitativa non si risolve con Edilizia residenziale pubblica solo per chi ha redditi estremamente bassi, e mai tale da soddisfare la domanda di tutti loro. Inoltre agire sugli effetti invece che sui processi che li producono, comporta la continua riproduzione degli effetti e quindi la tendenziale inefficacia delle azioni. L'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica solo per chi ha redditi estremamente bassi, spesso uniti a problemi di carattere socio-sanitario, non calma il mercato immobiliare perché è rivolto a chi non potrebbe mai accedere al 'libero' mercato, per questo si adatta perfettamente al neo-liberismo. Dare la casa popolare "solo a chi ne ha veramente bisogno" apparentemente è giusto ma nei fatti sbagliato: perché non agisce sui meccanismi complessivi di produzione dell'urbanizzazione, e quindi del mercato immobiliare che vi ha un peso preponderante, per orientarsi solo a placare le punte estreme del bisogno. Il mercato immobiliare è orientato a offrire le funzioni più lucrose e quindi di lusso, e non è in grado di rispondere ai bisogni abitativi della maggioranza. La risposta abitativa ERP si pone come risposta temporanea da cui uscire appena il reddito aumenta, per lasciare l'alloggio a chi sta peggio. Una risposta al bisognoso, di cui però non ci si deve approfittare. E una spia di questo approccio è la questione del sotto-utilizzo degli alloggi ERP: «la situazione di sottoutilizzo [...] si verifica quando il numero dei vani utili dell'alloggio, [...] risulti superiore di oltre un vano e mezzo rispetto al numero dei componenti del nucleo familiare» (Lr 2/2019, art. 12, comma 6). La legge regionale 2/2019 "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica", prevede limiti alla permanenza in un alloggio se si dispone di troppi vani rispetto al numero di residenti perché deve lasciare la casa a nuclei più grandi. L'idea è che il bisognoso vada aiutato, ma in modo limitato perché il diritto a permanere nella casa dove si è vissuto una vita, e a disporre di spazio, e non di un mero loculo, è riservato solo a chi può pagare.

Le politiche proposte dal Comune di Firenze su ERP, ERS, ERC sanciscono una segregazione in base alla quale "ognuno deve stare al suo posto". Una segmentazione della popolazione in base all'Isee: fino a 16.500 per accedere ai Bandi ERP: 3.237 nuclei in lista di attesa (con una media dell'Isee di 6.000 euro annue). Mantenimento della casa fino a 36.100 euro. Per accedere all'ERC bisogna avere una fascia Isee tra i 12.000 e i 40.000 euro.

Dobbiamo anche parlare di esclusione oltre che di espulsione. Assistiamo a Firenze all'assenza di un mercato degli affitti residenziali a lungo termine e a prezzi commisurati con i redditi della maggioranza della popolazione e di chi vorrebbe risiedervi. Il mercato privilegia gli affitti turistici e di lusso. Il mercato immobiliare spinge i prezzi sempre più in alto, a causa del suo funzionamento e della domanda internazionale, e di troppe persone che hanno soldi da investire nel mercato finanziario e immobiliare. Una questione di classe. Se guardiamo a come sono distribuiti i redditi, vediamo che ci sono differenze di classe abnormi, che poi si riversano sul territorio, e mostrano chi utilizza le finanze di cui si è impossessato a dismisura, per sottrarre ancora di più spazio, tempo e possibilità a tutti gli altri. Gli investimenti immobiliare e fondiari, che tanti danni fanno ai nostri territori, sono opera di chi ha troppi soldi da investire. Bisogna fermarli al più presto.

Il mercato immobiliare in connubio con i rapporti di classe oltre a produrre attivamente la questione

abitativa, impedisce anche che trovino spazio tutte le attività fuori mercato come la socialità, la cultura, l'arte libere dal valore di scambio e fondate sul valore d'uso.

Il diritto alla città è liberare tempo e spazio. Il regno della libertà e delle possibilità.

È necessario produrre alloggi di qualità, da affittare a prezzi da equo canone, realizzati dal comune e dallo stato, ma destinati a tutti e non solo a chi è in estrema povertà, e gestiti dagli abitanti. Alloggi in numero sufficiente a coprire la domanda. Come alternativa al mercato. Solo così si calmerà il mercato e si eleva il livello qualitativo dello spazio residenziale, arricchendo lo spazio abitativo del nucleo abitativo, di spazi residenziali collettivi, semi pubblici, pubblici. Questo richiede che chi abiterà, individualmente e collettivamente, in questi ERP non si trovi tipologie conformate al pregiudizio e allo stereotipo eterodiretto, ma abbia invece la possibilità di decidere, individualmente per i propri spazi e collettivamente per quelli collettivi e pubblici, su come articolare gli spazi in modo tale da portare la partecipazione, l'autogestione e la libertà alla base della qualità abitativa.



Nel marzo 2021 è stato presentato dal comune il Masterplan dell'ex caserma Lupi di Toscana con l'ennesima variante al Piano urbanistico vigente. Il complesso (53.000 mq di SUL) è suddiviso in 36.000 mq per 400 appartamenti (per diverse fasce di mercato: 70% per la cosiddetta edilizia sociale nelle varie forme, 30% per edilizia privata); 4.000 mq per negozi; 6.000 mq per direzionale, 5.000 per turistico ricettivo; 2.000 artigianale e industriale.

Agire sul processo di urbanizzazione

Per affrontare la questione abitativa ed il diritto alla città è necessario modificare i meccanismi e i processi, economici, sociali, culturali e naturali (seconda natura) che muovono la trasformazione del territorio. Se per rispondere alla questione abitativa è necessario modificare i meccanismi in base ai quali l'ambiente urbano si trasforma, bisogna guardare alle funzioni che si promuovono, e ai servizi. Per capire il senso di un Piano Operativo dobbiamo guardare alle quantità di superficie edificabile ed alle funzioni che vengono promosse, perché riguardano direttamente il funzionamento del mercato immobiliare: che promuove la massima quantità realizzabile delle funzioni che in quel periodo sono le più lucrose. Talvolta sono stati gli uffici, oppure i centri congressi, oppure le residenze di lusso, oppure i residence di lusso e le varie forme di ospitalità turistiche, dagli alberghi alle case, meglio se d'epoca, oppure infrastrutture soprattutto quelle inutili e dannose perché sono interamente finanziate lautamente dallo stato o dalla UE.

Per quanto riguarda il monitoraggio dell'utilizzo delle quantità edificatorie, calcolato in base al Rego-

lamento Dpgr 32/R/2017 della Lr 65/2014, il POC afferma che riguarda solo le aree sottoposte a piano attuativo e che questo ha ridotto le quantità rispetto a quanto contenuto nel precedente RU. Questo calcolo non dà la possibilità di capire quanto si sia effettivamente previsto e poi realizzato, in nuova costruzione e recupero, che è il dato importante per controllare che il carico urbanistico indotto dalle trasformazioni non superi le dimensioni massime sostenibili. È noto in urbanistica che la sommatoria di molti interventi singoli e anche minuti pesa enormemente come carico urbanistico nelle realtà dei fatti, al di là che una legge lo riconosca e lo comprenda nei calcoli oppure no. La realtà prevale.

Inoltre, le quantità previste dal PS non devono mai essere consumate tutte nel POC che vi fa riferimento, invece il POC afferma che per quanto riguarda la nuova edificazione il prelievo della SE (superficie edificabile) viene effettuato nella sua totalità (73.924 mq). Gli interventi di riuso sono 194.000 mq su un totale di 267.924 mq. Questo per quanto riguarda le quantità.

Ma quello che sbalordisce in questo Piano Operativo è quanto viene lasciato alla flessibilità: perché meglio di una funzione lucrosa, è avere aperta la strada per qualsiasi funzione lucrosa che potrebbe dimostrarsi la migliore nel momento della realizzazione. È nota la ormai datata denuncia del contrasto fra la supposta dinamicità del mercato immobiliare e le regole della pianificazione urbanistica e territoriale, che, come tali, dovrebbero permanere, almeno 5 anni. Per il mercato la modifica deve avvenire subito, appena ne ha bisogno. Le varianti sono ancora una pratica troppo diffusa e non dovrebbero neppure essere previste, oltre a non verificarsi. O si fa il piano sul serio, o niente trasformazione. Inoltre, la risposta ai bisogni sociali richiede scelte decise e intelligenti: utilizzo di tutte le proprietà pubbliche e di tutte le risorse pubbliche per offrire edilizia residenziale pubblica di elevata qualità accessibile a tutti, con affitti come era l'equo canone, e modulato in base al reddito, ma fuori dai prezzi di mercato; unica condizione vincolante il loro utilizzo solo e soltanto come valore d'uso e non di cambio. Assoluto divieto quindi di utilizzo per sub-affittare tutto o una parte. Non devono entrare nel mercato ma starne fuori. Solo così si può calmierare il mercato.

Veniamo ora alla flessibilità sulle funzioni. Le categorie funzionali del POC: residenziale, industriale e artigianale, commerciale al dettaglio; turistico ricettiva; direzionale e di servizio; commerciale all'ingrosso e depositi (che sono quelle dell'art. 99 della Lr 65/2014), si ripartiscono ognuna al suo interno comprendendo troppe funzioni differenti (NTA, art. 19 classificazioni degli usi, p. 43). Solo per fare degli esempi il residenziale comprende: abitazioni singole permanenti e temporanee, alloggi volano, case appartamenti vacanze, bed and breakfast, affittacamere, residenze storiche. Il direzionale e di servizio comprende anche università private e studentati. Il che presuppone una grande flessibilità che si riverbera in ogni luogo del POC in cui si indica una delle categorie funzionali, visto che ognuna di loro comprende al suo interno quel ventaglio di funzioni.

Nel POC le AT aree di trasformazione di proprietà privata sono 51; ogni scheda indica la "destinazione d'uso del progetto", talvolta si tratta di "residenziale, direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio"; in altri di "residenziale direzionale e di servizio"; in altri "residenziale"; in altri "turistico-ricettiva". Ma sempre ognuna di esse ci rimanda a quei ventagli di funzioni.

Nel POC le ATs aree di trasformazione che individuano le dotazioni territoriali sono 135. Per questo tema solo due notazioni: gli obblighi del DM 1444/68 sugli standard per servizi, cioè quantità minime da rispettare in termini di mq per abitante, sono dimezzati nelle zone del centro storico (zona A), ma sono aumentati invece i parcheggi, che vanno oltre i limiti di legge. Il dimezzamento in centro storico è ammesso dal DM ma viene da chiedersi come possa essere convincente affermare che non c'è spazio per realizzare servizi quando in centro storico si è realizzato e si sta realizzando di tutto. Infine, la Relazione di POC afferma «Oltre al generale insieme dei servizi collettivi, sono inoltre comprese nel conteggio le superfici delle piazze, i parcheggi pubblici (ad esclusione degli scambiatori) ed i servizi sportivi pubblici di ogni rango» (p. 160) e poi «Le piazze, esistenti e di progetto, concorrono per analogia funzionale agli spazi di verde urbano alla dotazione territoriale specifica (standard Dm 1444/1968)». Le piazze sono di sicuro uno spazio importante, se non è usato per il traffico e i parcheggi, ma non è standard, sono altri i servizi obbligatori per legge. Per quanto riguarda l'aumento di parcheggi, la loro diffusione attira traffico, anche questo è noto, e per questo non si devono costruire strade e parcheggi

per le auto, ma una alternativa di trasporto pubblico efficiente ed efficace, dalla quale siano ancora piuttosto distanti.

Una pianificazione diversa è possibile

Val la pena ricordare una norma del Piano Paesaggistico della Regione Toscana – troppo spesso dimenticata da chi redige POC – che assegna un compito strategico e cruciale alla pianificazione territoriale ed urbanistica.

L'art. 10 della disciplina di piano del Piano Paesaggistico 2015 comma 1 lettera g) afferma che:

«gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni: - tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni; [...] A tal fine provvedono altresì: [...] g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici».

Non si vede traccia dell'assolvimento di questo compito nel POC e PS di Firenze.

Permanenza e ritorno degli abitanti in città come Firenze e permanenza del ruolo della città come centro civile delle comunità, sono due elementi imprescindibili. Soluzione della questione abitativa e del diritto alla città. Sono necessarie politiche e strategie intelligenti, e il governo del territorio deve dare il suo contributo a creare territori che non producano valore immobiliare e guadagni finanziari, ma valore sociale, culturale, naturale, in sintesi valore vero contrapposto a quello fondato sulla spoliazione di natura e sull'alienazione umana.



Manifestazione 25 aprile 2017 in piazza S. Spirito

Bibliografia

Conte, Rossella (2023), “Il risveglio del mercato immobiliare. Sono in crescita gli acquisiti di case”, *La Nazione*, 14 Aprile 2023 (cita dati FIAIP).

Lignelli, Matteo (2023), Rendita, la difesa degli agenti immobiliari “Cancellare le norme sugli affitti brevi”, *Corriere Fiorentino*, 14 Aprile 2023 (cita dati FIAIP).

Maggio, Marvi (2014), “Partecipazione pubblica ed eguaglianza”, *Rivista Anarchica*, anno 44, n. 387, Marzo 2014.

Maggio, Marvi (2014), *Invarianti strutturali nel governo del territorio*, Firenze University Press.

Maggio, Marvi (2021), *Conoscenza, partecipazione e libertà*, Firenze, Edizioni PerUn'altra città, 2021.

Regione Toscana (2022), *Abitare in Toscana 2022. Undicesimo rapporto sulla condizione abitativa*.

Piano Operativo Firenze, *Relazione*

Piano Operativo Firenze, *Norme Tecniche di Attuazione*

Piano Strutturale Firenze, *Relazione*

Tutti gli elaborati del Piano Strutturale e del Piano Operativo adottati sono consultabili e scaricabili. Il 5 Aprile 2023 è stato adottato il Piano Strutturale e il Piano Operativo del Comune di Firenze (pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 14, parte II, 5 Aprile 2023). Le osservazioni possono essere presentate entro il 24 giugno 2023 (più correttamente 26 giugno 2013, primo giorno non festivo).

2.9. Alberto Di Cintio, architetto, Associazione Novoli Bene Comune, *Un piano urbanistico dedicato a Novoli*



Novoli, la città, il suo futuro

Nel quinto capitolo dell'enciclica *Laudato sii*, nel quarto paragrafo dedicato a Politica ed economia in dialogo, al n. 193 riflettendo sul tema dello «sviluppo sostenibile», Papa Francesco osserva che sono maturi i tempi per «una certa decrescita in alcune parti del mondo procurando risorse perché si possa crescere in modo sano in altre parti».

A partire da questa straordinaria sollecitazione, sia morale che civile, uno dei temi di analisi per lo sviluppo sostenibile del pianeta riguarda la dimensione collettiva dei nuovi spazi urbani.

Occorre analizzare e approfondire nuove organizzazioni spaziali per una nuova società interculturale, fatta di una cittadinanza attiva e partecipante alla vita di relazione, solidale e democratica. Dobbiamo realizzare progettualità innovative dedicate alle nuove esigenze di organizzazione spaziale ed abitativa per le nuove soggettività, in particolare quelle più “deboli”.

È sempre più chiara e concreta l'idea che l'insieme degli spazi urbani e le loro relazioni, cioè il loro ‘sistema’, costruisca, consolidi e caratterizzi la città incidendo in modo significativo sulla qualità della vita della comunità urbana.

Una comunità molto articolata che ha bisogno degli spazi urbani per aggregarsi, riconoscersi, svilupparsi. Gli spazi urbani materiali sono insostituibili: gli attuali spazi virtuali (tv, internet, social network) favoriscono l'isolamento, e troppo spesso diffondono più o meno subdolamente avvisi manipolati variamente finalizzati. Il segno del decentramento della personalità, nell'illusione di sentirsi sempre più a contatto con gli altri. Ciò toglie a quegli spazi la possibilità di incidere positivamente sulla qualità della vita.

Per garantire libertà, democrazia e solidarietà gli spazi urbani materiali sono ancora essenziali.

Allora occorre analizzare e verificare se e come un uso e una nuova progettazione e strutturazione de-

gli spazi urbani non edificati e delle risorse abitative non utilizzate – la rigenerazione urbana – possano contribuire a un netto e visibile miglioramento della qualità della vita della comunità del quartiere.

La città, il quartiere

La città è un mix squilibrato di differenti insediamenti di persone diverse. Squilibrato perché gli abitanti prevaricano i cittadini, i turisti gli autoctoni, gli autoctoni gli stranieri, il popolo della notte i residenti, e via così.

Anche Firenze appare in grande sofferenza, colpita da un imbarbarimento sociale frutto di perdita dell'identità, fuga dei residenti, chiusura delle botteghe artigiane, scadimento del tessuto commerciale, mancanza di sicurezza, vandalismi estetici e fisici. Sempre alle prese con un difficile equilibrio fra identità storica e vocazione turistica sempre più marcata. Laddove, peraltro, la riconversione di questi comparti o edifici deve passare inevitabilmente per una loro ri-lettura storico-sociale, ovvero dal recupero di quelle memorie di città cui esse hanno contribuito, e quindi riconnetterli al tessuto identitario di città nel quale le funzioni di quei luoghi hanno prodotto integrazione e memoria.

La città sta perdendo la propria identità e con essa se ne vanno le ragioni della sua configurazione e soprattutto le motivazioni per la sua sopravvivenza, ovvero la visione dei suoi obiettivi futuri.

La città era un luogo di abitudini, di legami sociali, di memoria.

Ora è sempre più un *nonluogo* (citazione da Marc Augè) dove la gente è sempre più sola e di passaggio.

Il quartiere di Novoli rappresenta efficacemente questo stato di oblio socio-urbanistico.

Ripensato recentemente con un ruolo sempre più centrale nel nuovo assetto della città metropolitana, anzi enfaticamente dipinto come il “nuovo centro” di Firenze, il quartiere di Novoli in realtà non è più periferia ma nemmeno è diventato centro urbano. Sempre più spogliato delle attività commerciali di vicinato, e delle principali funzioni sociali come centri ricreativi, consultori, cinema, senza nessun evidente miglioramento procurato dai nuovi importanti insediamenti pubblici e privati come l'Università, il palazzo di Giustizia, la sede centrale della Cassa di Risparmio di Firenze, uno dei quartieri più popolati di Firenze langue in uno stato di indefinita identità, anzi spesso Novoli viene associato più al degrado che al benessere.

Visione del futuro strategica e unitaria

La necessità di un riequilibrio fra la città pubblica e privata è un tema sempre più centrale e prioritario ed è associato al fatto che debba essere guidato e sostenuto dai principi etici fondamentali. Alla base di ogni convivenza vi sono regole chiare e soprattutto condivise. Prima di tutto però serve una riqualificazione e spesso una nuova progettazione degli spazi di relazione e di convivenza, offrendo luoghi di socialità e di scambio, come espressione fisica di un diritto irrinunciabile di comunità. Fondamentale appare allora il tema della rigenerazione urbana, il completamento e il miglioramento della città senza creare nuove espansioni ed edificazioni. Il disegno urbano può contribuire a creare un ambiente, un luogo, favorevole all'incontro/confronto. Occorre individuare la strategia, e poi attivare le risorse e le variabili necessarie per realizzarla. Quindi attivare strumenti innovativi, atti a promuovere dinamiche di solidarietà, in grado di rendere i cittadini veri protagonisti delle trasformazioni della propria città, in una nuova forma di democrazia del futuro, come la massima trasparenza e pubblicità degli atti della pubblica amministrazione, o come la facilitazione e l'approfondimento del dialogo fra cittadini e istituzioni. Occorre quindi fare appello al “volontariato civico”, quello che forma la buona cultura che fa pensare che il bene pubblico è anche mio, e che trasforma degrado e abbandono dei luoghi in nuovi punti di riferimento e di aggregazione, solidarietà, bellezza, legalità, condivisione.

La proposta

Come Associazione Novoli Bene Comune proponiamo che la riorganizzazione del rione di Novoli venga realizzata mediante la predisposizione di un Piano Urbanistico generale dedicato a Novoli, una

progettazione unitaria che il rione, cresciuto sotto l'input della speculazione edilizia, non ha mai avuto e la cui assenza ha penalizzato le originali potenzialità storiche e identitarie, rendendolo periferia disordinata e senza anima.

Anche in questa occasione ci permettiamo di segnalare e sottolineare quanto sia necessario ed ineludibile recuperare ai gravi errori che hanno prodotto evidenti deficit sulla qualità della vita dell'intero rione che, ricordiamo, è parte di Firenze e come tale va governato con la medesima sensibilità e attenzione di molte altre parti della nostra città ben attrezzate e ben seguite dall'Amministrazione Comunale. Sottolineiamo la necessità inderogabile di una ricomposizione del tessuto urbano del rione in modo completo, ordinato e attento alla qualità della vita dei cittadini.

Questo Piano Urbanistico dovrà:

- essere uniformato e seguire gli indirizzi dell'Agenda 2030 dell'ONU, ovvero utilizzare metodi e meccanismi di pianificazione basati su obiettivi per ottenere risultati sociali, economici e ambientali più sostenibili;
- riorganizzare la vita del rione seguendo il modello della città a 15 minuti, che valorizza la vicinanza dei servizi a una distanza massima di 15 minuti a piedi o in bici e l'appartenenza a uno specifico contesto urbano;
- rendere centrale la prossimità, vivere cioè in un quartiere in cui può avere accesso a tutti i servizi di cui si necessita e a seconda delle esigenze specifiche di ogni fascia demografica;
- porre il verde come elemento centrale e fondante del nuovo assetto del rione;
- essere completamente partecipato per diventare il primo piano urbanistico sostenibile, inclusivo e partecipato di Firenze, un modello innovativo e di grande prospettiva per l'intera città e non solo.

2.10. Comitato Vitabilità, *Comunicato su Campo di Marte*

Il Comitato Vitabilità e molti cittadini del Campo di Marte ritengono che non sia da approvare il cambio di destinazione dell'area di Campo di Marte, di cui alla scheda POC ATs 0202 (Campo di Marte Nord), da area ad uso sportivo e verde pubblico ad area per funzioni turistico-ricettiva-direzionale-commerciale, conservando così il suo carattere urbanistico attuale di grande area aperta, decongestionante il denso tessuto urbano circostante senza ulteriori addizioni impiantistiche, ma invece ampliando la sua componente naturalistica a disposizione dei residenti e di Firenze tutta, rappresentando, oggi come ieri, il cuore Verde della nostra città.

Il Comitato Vitabilità richiede di variare il progetto Tramvia Libertà-Rovezzano T3 n.2.2 considerando il veicolo Sirio su rotaia totalmente inadeguato alla morfologia delle zone che dovrebbe attraversare e generante forte impatto ambientale con taglio e/o compromissione di molte alberature. Chiede pertanto di sostituire per questa linea i tram di modello Sirio con altri equivalenti per tipologia, dimensione e portata ma **elettrici su gomma**, molto più flessibili, meno impattanti su traffico e ambiente, con minore cantierizzazione ed in tempi più brevi e non ultimo di minor costo per la collettività.

Già oggi la rete tramviaria fiorentina si coniuga con linee su gomma (per esempio Fiesole/Settignano ecc.) e quindi non esiste nessun obbligo di completare il progetto tramvia con una ulteriore linea su ferro.

Molti comuni italiani come Genova e Torino hanno programmato linee tramviarie con mezzi elettrici su gomma. Perché no a Firenze?



Master Plan dell'area dello stadio Franchi, 2022

2.11. TAVOLA ROTONDA (stralci)

Anna Marson, IUAV

Ringrazio Italia Nostra e Marco Massa per aver promosso questa utile iniziativa.

In effetti quando ho letto che il Comune di Firenze avrebbe aperto il periodo delle osservazioni al POC¹ come forma di partecipazione della cittadinanza al processo di formazione del piano urbanistico ho provato un sussulto.

Dopo gli sforzi compiuti negli scorsi anni in Regione Toscana per promuovere un coinvolgimento efficace della cittadinanza nei processi di trasformazione del territorio (sia con le due successive leggi sulla partecipazione², sia con l'introduzione nella legge sul governo del territorio della partecipazione quale componente obbligatoria della formazione degli atti di pianificazione³), con particolare riguardo ai procedimenti urbanistici, non potevo credere ad una concezione così regressiva che identificava con un diritto già previsto fin dal 1942⁴ una pratica innovativa che avrebbe dovuto modificare il percorso della programmazione.

Peraltro, il cosiddetto percorso partecipativo attivato dal Comune con riferimento alla legge regionale – come hanno notato in molti – ha distorto in realtà i principi su cui si basa l'impostazione della stessa legge regionale sul governo del territorio, non avendo previsto alcun ruolo per i cittadini nella fase di effettiva elaborazione e codificazione delle scelte. Ed è drammatico che venga propagandata come partecipazione la possibilità di presentare osservazioni al piano adottato.

Firenze non è purtroppo il solo caso di questa torsione interpretativa. Per avere un quadro della situazione è particolarmente utile prendere visione della *Relazione del garante regionale sul monitoraggio per l'anno 2021 ex art. 39 comma 3, Lr 65/2014*, redatta da Marvi Maggio, scaricabile dal sito della Regione Toscana⁵ dove si trovano anche altri testi relativi al monitoraggio delle attività di partecipazione nei procedimenti di governo del territorio. Dalla Relazione citata emerge un quadro purtroppo rivelatore di quanto le interpretazioni tese a ridurre e talvolta ad annullare totalmente le previsioni della legge toscana siano diffuse. A volte ciò riguarda piccoli comuni che possono trovarsi oggettivamente in difficoltà per la carenza di competenze, ma coinvolge anche comuni metropolitani interessati da rilevanti previsioni di trasformazione, come ad esempio Bagno a Ripoli.

Non è sempre stato così, nella recente esperienza di governo del centro-sinistra in Toscana erano maturate alcune interessanti esperienze di partecipazione nella formazione dei piani urbanistici, che avevano prodotto modificazioni migliorative per la qualità della vita collettiva.

In particolare – anche se non sono mancati casi di autentico e appassionato buon governo – nei comuni in cui vicende diverse avevano imposto la necessità di ricostruire una reputazione. A Montespertoli, ad esempio, colpita a suo tempo da uno scandalo edilizio⁶, nel procedimento di formazione del successivo strumento urbanistico, la presentazione di osservazioni collettive è stata non solo legittimata

1 Piano operativo comunale, ovvero lo strumento che unitamente al piano strutturale definisce le previsioni urbanistiche a livello del Comune.

2 Leggi regionali 27 dicembre 2007, n. 69, *Norme sulla promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali* e 2 agosto 2013, n. 46, *Dibattito pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali*.

3 Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, *Norme per il governo del territorio*. In particolare art. 17 lettera e) e artt. 36 e seguenti.

4 Il diritto dei cittadini di presentare osservazioni a un piano urbanistico adottato è stato introdotto in Italia dalla legge 1150 del 1942, ed è tuttora garantito da questa fonte normativa statale.

5 https://www.regione.toscana.it/documents/10180/22524463/Prot.0172602_2022_analisiattientilocali.pdf/3d93e735-fdcb-15ac-a4ba-c08d2d777ef5?t=1654077134454

6 Ebbene sì, le esperienze negative cui mi riferisco sono in gran parte quelle di amministrazioni governate formalmente da maggioranze di centro-sinistra.

ma facilitata grazie a un processo di accompagnamento dedicato alle associazioni civiche locali. In altri termini si è dato alle osservazioni collettive priorità di ascolto rispetto a quelle dei singoli cittadini. Ciò non ha in quel caso implicato e non implica in generale necessariamente un pieno recepimento delle osservazioni ricevute, da contemperarsi come si suole dire con gli altri interessi in gioco, ma costituisce perlomeno il riconoscimento di una domanda politica nel senso alto del termine.

A proposito di 'politica', è utile considerare che a Firenze il POC è arrivato in un momento particolare per il cosiddetto centro-sinistra che governa il Comune. È un momento come sapete dove alcuni equilibri sono cambiati, si pone il problema di cosa propone effettivamente il POC ai cittadini, e sono in atto dinamiche che potrebbero spingere l'amministrazione ad ascoltare, come finora non è stato fatto, e a ripensare alcune proprie pratiche.

In effetti il modo in cui viene praticata l'urbanistica dalle amministrazioni che fanno formalmente riferimento al centro-sinistra da alcuni anni è molto imbarazzante, specie se consideriamo che la questione del buon governo del territorio nelle cosiddette autonomie locali ha costituito qualche decennio fa il biglietto da visita con cui il principale partito del centro-sinistra si è legittimato come forza di governo a livello nazionale.

Ora invece anche l'ultimo tentativo di intervento politico nazionale sul tema, quello di Renzi col referendum per fortuna fallito, proponeva con la modifica del Titolo V della Costituzione di ricentralizzare le competenze di governo del territorio esclusivamente a livello statale. In questo modo lo Stato avrebbe potuto introdurre nuove regole vincolanti e probabilmente peggiorative⁷ di una realtà già arretrata.

È una situazione di totale rimozione della storia recente delle nostre istituzioni e delle conquiste di civiltà faticosamente ottenute che caratterizza l'Italia: insegnando urbanistica ogni tanto mi capita l'occasione di confrontare il dibattito e le pratiche nazionali con quelle in atto in altri paesi e il confronto è attualmente desolante. Fanno eccezione alcuni casi locali nei quali i cittadini hanno partecipato al processo di programmazione con un peso effettivo. Spesso questi casi si sono sviluppati attorno a patti, ad accordi. Le esperienze dei patti sono interessanti, anche se si rischia di fatto di supplire con il volontariato ad azioni teoricamente finanziate dalle nostre imposte. Chiedere come rappresentanti di quartiere, di isolato, di comunità, di associazioni civiche un patto con l'amministrazione per la gestione di luoghi specifici è tuttavia un modello che si sta attualmente diffondendo in gran parte dell'Europa, e può essere considerato anch'esso una forma di partecipazione⁸.

Merita ricordare come la partecipazione, pur essendo una richiesta formalmente riconosciuta negli ultimi anni, sia in realtà una componente importante delle pratiche pubbliche fin dagli anni '60. Si tratta di un processo complesso, come evidenzia il noto modello di classificazione dei tipi di partecipazione definito nel 1969 da Arnstein, uno studioso americano che si occupava di pianificazione. Si tratta di uno schema che suddivide la partecipazione grosso modo in tre tipi: il primo è decisamente passivo, non contempla quindi effettiva partecipazione, ma semmai informazione. Il secondo contempla cooperazione e cambiamenti simbolici, ma senza assegnare reale potere sulle scelte ai cittadini. Il terzo contempla il potere effettivo e il coinvolgimento diretto nei processi decisionali con un controllo completo da parte dei cittadini. I primi due tipi sono considerati modalità sostanzialmente manipolative.

Negli ultimi due decenni, come ricordato in precedenza, la Regione Toscana ha promosso leggi che avrebbero dovuto garantire la partecipazione reale dei cittadini, con ulteriori previsioni di piano riferite a contesti specifici, fra cui ad esempio, come noto, al Parco della piana Firenze-Prato.

Quindi le norme sulla partecipazione ci sono e sono particolarmente avanzate rispetto al panorama

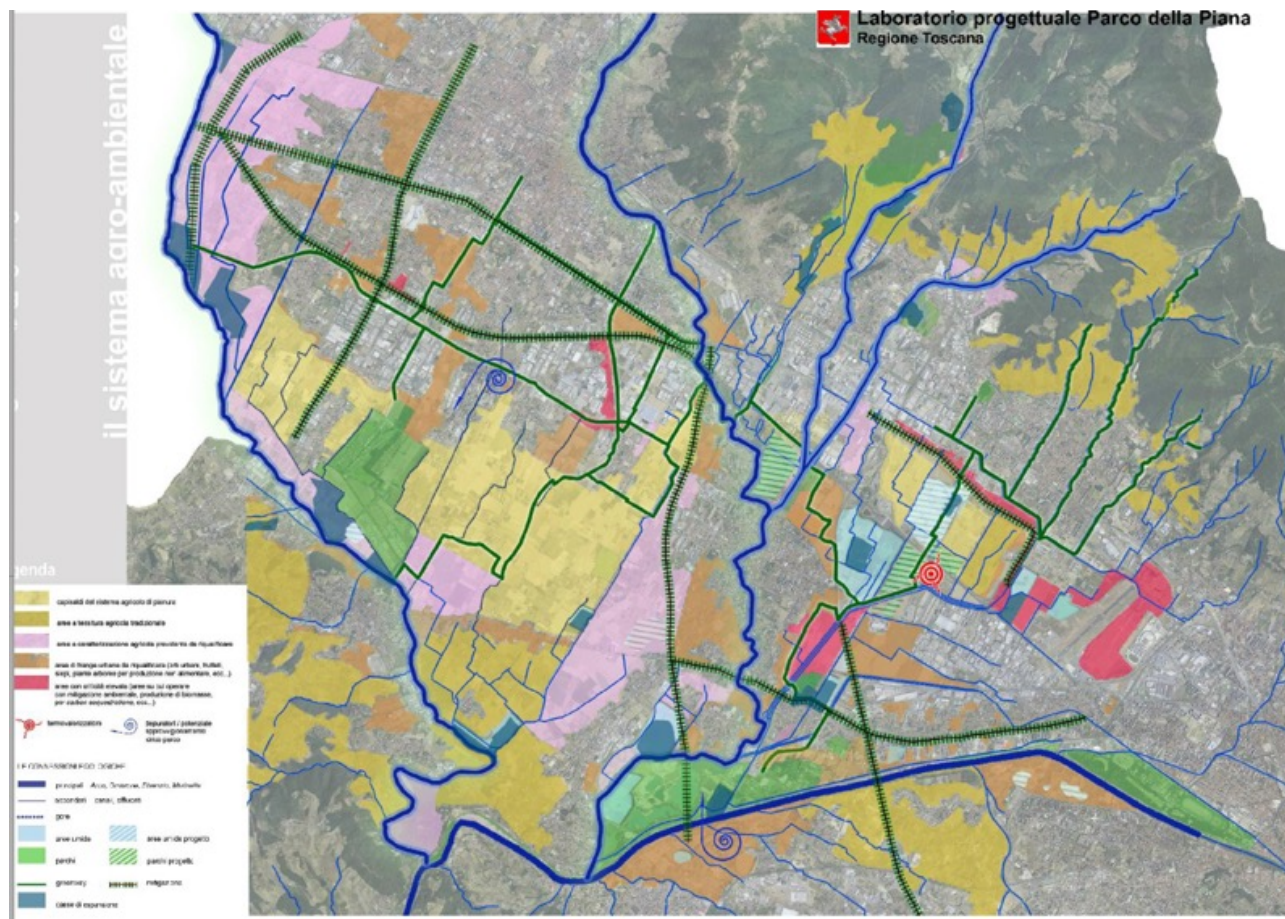
7 L'inchiesta sull'urbanistica nel Comune di Montespertoli negli anni 2007-2009, che ha visto imputati numerosi funzionari e amministratori, con il sequestro di decine di cantieri, si è conclusa nel 2017 con un "non doversi procedere" nei confronti degli imputati, in quanto i reati erano in gran parte "estinti per intervenuta prescrizione".

8 Perché comunque la Toscana, con tutti i suoi difetti, è in una situazione molto più positiva di altri contesti regionali, per quanto riguarda il governo del territorio nel suo insieme. E una nuova norma nazionale dovrebbe necessariamente mediare tra i diversi contesti di applicazione.

nazionale, ma il problema è che la loro interpretazione nei fatti è molto riduttiva, fino a rendere i principi e l'operatività irricognoscibili quando si retrocede dal terzo tipo (teorico) al primo tipo dello schema di Arnstein.

Gli attori effettivamente ammessi a condividere le scelte sono pochi, scelti o subiti per l'importanza economica e/o per la capacità di mobilitare elettori, controllano la stampa e possono mettere in difficoltà i decisori quando questi intendano coinvolgere i cittadini.

La situazione è complicata, per ottenere qualche risultato la strada è una sola: organizzarsi, diventare un soggetto collettivo capace di esprimere una voce che non possa essere ignorata. Si tratta di un processo faticoso, ma non sono visibili all'orizzonte alternative significative utilmente percorribili.



Il Parco agricolo della piana. Integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana, 2014 (Da: Regione Toscana, Giunta Regionale, Area di Coordinamento Pianificazione territoriale e paesaggio. Progetti di territorio di rilevanza regionale).

Fabrizio Bertini¹⁰

Devo fare una premessa. Viviamo in un mondo devastato da tre tipi di guerre: una guerra economica, una ecologica e infine una militare vera e propria. Queste guerre sono fra loro collegate e quindi la situazione nella quale viviamo è un caos. Il potere istituzionale non ci può aiutare ad affrontare questo caos, non hanno diciamo così la geografia mentale per farlo, il quadro dei collegamenti complessivi, noi nemmeno, ma dobbiamo sforzarci, la situazione ci impone di assumere proprio il punto di vista che manca. Quello che abbiamo visto in questo convegno, il contrasto all'aeroporto e la formulazione di ipotesi alternative, sono segnali nella giusta direzione.

9 A titolo esemplificativo vedasi la ricerca sulla Partecipazione nella gestione del patrimonio culturale promossa dalla Fondazione Scuola Beni Attività Culturali, in corso di pubblicazione.

10 Trascrizione dell'intervento registrato non rivista dall'autore.

La nostra legittimazione deriva dalla crisi economica, ecologica, sociale, e la situazione oltre che legittimarci ci obbliga ad intervenire, ad assumere un atteggiamento che appartiene ad una parte della storia dei movimenti sociali.

Dobbiamo avere la consapevolezza che siamo noi, la nostra impostazione dei problemi, la nostra prospettiva, le nostre proposte che possono cambiare l'avvenire.

Una volta si diceva che bisognava conoscere l'avversario – per la verità la citazione diceva il nemico, ma preferisco il termine avversario – meglio di quanto lui conosca se stesso. Questo richiede lo studio preciso delle posizioni avversarie e l'elaborazione di proposte altrettanto precise, come è stato fatto.

È un programma impegnativo e difficile ma è l'unica strada che può invertire le cose.

Un'ultima cosa generale da dire prima: quello che stiamo vivendo è un conflitto certamente fra settori sociali, ma anche tra *polis* e *oikos* che precede l'ecologia che poi è la stessa abitazione di cui parlava Marvi Maggio.

La cosiddetta partecipazione è parte integrante del programma, ossia la presa in conto da parte degli abitanti delle possibilità di intervenire, ma presuppone alcuni passaggi.

I beni comuni sono un dispositivo relazionale che permette di esercitare i diritti della popolazione, degli abitanti. Nel nostro paese sono addirittura diritti costituzionali. E infatti la partecipazione che ci interessa è quella contemplata dalla stessa Costituzione in tre articoli: il n. 3 che sostiene che al centro ci deve essere il rispetto dell'essere umano, il 43 che dice che gli abitanti, gli operai e i dipendenti possono prendere parte alla gestione dei servizi rilevanti per l'ecosistema; il 118, comma 4, che orienta in questa direzione la cosiddetta sussidiarietà orizzontale. Su questa base occorre fare un ragionamento al quale ci invitano i costituzionalisti come Paolo Maddalena che, sulla scia di Giannini, chiarisce le forme della proprietà considerate dalla Costituzione che sono la proprietà pubblica e quella privata. Come è noto, quest'ultima deve avere come finalità l'utilità pubblica.

Ora, la proprietà pubblica è fatta di due parti: una è la proprietà dello Stato, come apparato di gestione di servizi, l'altra è un'idea di pubblico inteso come comunità, un'idea di proprietà collettiva demaniale. La proprietà collettiva demaniale sono quindi i beni che permettono l'esercizio dei diritti, permettono alle persone di usufruire degli ecosistemi usando i beni che li compongono in modo non esclusivo, come invece accade per la proprietà privata.

Non è un ragionamento astratto. Voglio al riguardo richiamare alcune norme che affermano questi concetti, sia pure a volte in modo incompleto.

C'è la **legge della Regione Toscana 46/2023 sul dibattito pubblico**: non è una legge esaustiva, ma dice che la partecipazione fa parte della fase consueta dell'ordinamento regionale, ed è un riconoscimento autorevole.

Un'altra legge importante – qui abbiamo una delle autrici – è la **legge urbanistica regionale 65/2014**, dalla quale estraggo alcuni elementi. La legge pone al centro, infatti, la tutela dei territori e degli ecosistemi. Ma perché possano essere tutelati questi "soggetti" devono essere esistenti, quindi rivendicare la loro esistenza implica che non vanno impoveriti né distrutti.

Al riguardo si può ricordare un passo delle tre paginette che Walter Benjamin ha scritto sulla concezione della giustizia. Ad un certo punto, infatti, dice che la giustizia deve offrire la garanzia dell'esistente, aggiungendo anche che la giustizia è un bene che non può essere posseduto, a dimostrazione dell'importanza di questi concetti e della loro appartenenza alla nostra cultura anche filosofica.

È stato già ricordato che Marvi Maggio ha studiato l'applicazione della partecipazione prevista dalla legge regionale e non ripeto il commento di Anna Marson sulle distorsioni. Piuttosto sottolineo che la partecipazione deve distribuire potere, perché la democrazia deliberativa – così si può definire tecnicamente la partecipazione – è un momento di confronto non neutrale, non astratto, ma che deve consentire il conflitto sulle questioni in modo che le parti si trovino alla pari.

Bisogna ricordare anche la **legge sui domini collettivi** che in teoria dovrebbe riguardare beni civici, lontani nel tempo ma in realtà introduce il concetto di "beni originari". I beni originari sono quelli che nascono assieme ad una comunità. Quindi quando una comunità come quella della piana di Firenze si costituisce perché vuole la salvaguardia dell'evoluzione ecosistemica del territorio assieme a lei nasce questo diritto originario.

La legge introduce un altro elemento decisivo: quello dell'autodeterminazione.

Una tale comunità quindi può autonormarsi.

C'è una quarta **legge sul governo collaborativo** che introduce altri elementi utili per la nostra proposta.

Infine, c'è la recente **sentenza della Corte Costituzionale n. 131 del 2020**, che impone alle autorità pubbliche di prendere sul serio il codice del terzo settore, in particolare l'art. 55 che norma i rapporti fra comunità e amministrazioni.

Il ragionamento del bene collettivo demaniale, ossia del demanio costituente ai sensi della Costituzione come partecipazione prevista dagli articoli che ho ricordato, è fondamentale riferito alla pianificazione perché il territorio della piana, il sistema degli ecosistemi, in un'ottica relazionale è un vero e proprio "demanio costituzionale".

A questo punto ci si può chiedere con quali strumenti si possono realizzare questi concetti. Le esperienze ormai sulle quali si può contare sono numerose: sul demanio costituzionale, sui beni comuni che rendono possibili sul territorio i diritti delle comunità. Potremmo passare dai patti di collaborazione (come a Napoli e in altre esperienze): li prevedono tutti i comuni (vedi l'esperienza di Labsus), noi li abbiamo utilizzati col comune di Sesto Fiorentino per un intervento relativo ad un uso civico e collettivo (un'area su cui abbiamo costruito, prevalentemente ad opera di Marco Daffra, il Presidio del Parco della piana). Bisogna passare in questo dibattito alla dichiarazione di uso civico e collettivo del Parco come un preliminare per il patto di collaborazione.

Aggiungo un'altra questione relativa agli strumenti: quella sugli standard urbanistici. Dovremmo lavorare al concetto di standard relazionale dove i servizi non siano intesi in senso riduttivo (gli "alberini" e i parcheggi degli standard ufficiali) ma piuttosto come elementi del territorio che sono necessari al funzionamento dell'ecosistema, e anche di interesse sociale, non quindi subordinati a vincoli quantitativi, che riguardano altre categorie di spazi pubblici. Ci sono ormai molte scuole che hanno introdotto queste tematiche (da Magnaghi a Micarelli/Pizziolo per limitarci ad esempi locali).

Infine, un'ultima osservazione su una questione fondamentale: quella della rendita fondiaria e immobiliare. Credo che dovremmo introdurre il tema del ciclo edilizio perché è vero quello che diceva stamani Pizziolo, ossia che la questione energetica è meno complessa della questione ecosistemica, ma è anche vero che se abbiamo superato il picco dei combustibili fossili, abbiamo esaurito le materie prime, superata la soglia tollerabile del riscaldamento globale, più di tanto non si può riciclare, non possiamo consumare altra energia e materiali, e quindi bisogna valutare anche i limiti da porre al ciclo edilizio, collegando la critica alla rendita a quella del ciclo edilizio.

Spero si possa proseguire questo dibattito e superare l'immagine di Firenze come "morta gora", rilanciare l'autonomia di questo luogo, la sua capacità di autodecidere il proprio destino, la sua intelligenza collettiva che dobbiamo costruire assieme.

Carlo Carbone, Università degli Studi di Firenze, Dimensionamento del Piano e trasformazioni d'uso

Analizzare un piano urbanistico e in particolare questo di Firenze, significa misurare le scelte di sviluppo per l'immediato futuro in rapporto al tipo di crescita e sviluppo della città e al tipo di abitanti ai quali è rivolto. Tutto questo va visto in una fase di profonda trasformazione della città proiettata su uno scenario sempre più internazionale.

In primo luogo affrontiamo il peso effettivo del Piano in termini di mq e di mc. In altre parole, quale sia il dimensionamento: un argomento centrale nella pianificazione regionale dalla Lr 5/1995 alla Lr 1/2005 fino alla Lr 65/2014, che propone un dimensionamento non più legato alla dinamica demografica (da decenni in diminuzione) ma calcolato come quantità massima di carico sostenibile in rapporto al quadro delle risorse ambientali esistenti. Cioè quale capacità di carico anche in termini di

volumi ma di funzioni possa assorbire il contesto urbano fiorentino e soprattutto quale è il consumo di suolo e la qualità di questo consumo da valutare in un quadro climatico sempre più critico e quale sia il miglioramento della qualità della vita per residenti ed utenti, qualità che richiama anche il tema del disegno urbano.

Il Piano stesso come obiettivi richiama quelli espressi dal programma di mandato dell'amministrazione, concentrando l'azione sul patrimonio edilizio esistente e sul disegno dello spazio aperto. «Metteremo al centro il disegno dello spazio aperto, infrastruttura per eccellenza che avvolge la nostra quotidianità e si definisce e si misura in rapporto alle pratiche di vita, persistenti nel tempo e garanti della continuità spaziale».

Il dimensionamento del POC è riferito a quanto disposto dalla Lr 65/2014 che definisce il dimensionamento in relazione al tessuto urbanizzato e istruito dal regolamento 32/R del 2017e che recita: art. 5, comma 2, «Le dimensioni massime sostenibili sono costituite dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana come definito dall'art.125 della LR 65». Da tali indicazioni deriva che l'attenzione è posta agli interventi sia di nuova edificazione (nuovo consumo di suolo) sia a quelli di grandi dimensioni che devono essere oggetto di Piano Attuativo, da tali definizioni discende che tutto quello che non è ritenuto oggetto di Piano attuativo non sia computato nel dimensionamento e scompare anche come dati di destinazione d'uso.

Infatti, in gran parte gli interventi previsti dalle schede del POC, parte integrante delle NTA, essendo all'interno di territorio dotato di opere di urbanizzazione ed essendo le funzioni ammesse, funzioni già presenti e quindi ritenute «...compatibili da un punto di vista urbanistico ed edilizio» con il contesto, cioè «...funzioni non nuove», sono resi possibili tramite intervento diretto e non sono computati nel quadro dimensionale del Piano. Infatti, il Piano per i mutamenti di destinazione d'uso prevede un controllo (molto permissivo) per gli interventi più impattanti e «una maggiore flessibilità per le destinazioni d'uso che possono ritenersi neutre in termini di carico urbanistico». Funzioni come residenza, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo più che presenti in ambito urbano sono ritenute neutre ma si rivelano determinanti a seconda delle percentuali, nel definire l'assetto e il funzionamento della città.

Ne deriva che il dimensionamento del piano operativo è parziale oltre al fatto che non sono censiti tutti gli interventi edilizi riguardanti una Sul <2.000 mq per qualsiasi destinazione d'uso possibile, una miriade di microinterventi che modificano la texture della città.

Qualche cifra:

Nuova edificazione	mq	73.924
Riuso	mq	194.000
Totale	mq	267.924

Per i prossimi 5 anni sono previsti 3.299 nuovi abitanti dai dati delle singole Utoe.

Per la nuova edificazione il prelievo dal dimensionamento del PS (78.424 mq) è quasi totale pari a 73.924 mq di Superficie edificabile (SE) di nuova edilizia (sono esclusi 4.500 mq di premialità).

Va anche rilevato che nel computo non compaiono i 45.000 mq di SE (4.500 mq per 11 Utoe) di trasferimento che possono atterrare più o meno liberamente, previo piano attuativo di comparto discontinuo in variante del PS e del POC. Quindi un dimensionamento che può dilatarsi ulteriormente.

Queste le cifre del Piano come riportate dalle tabelle delle singole Utoe, ma se analizziamo tutti gli interventi di trasformazione descritti dalle schede norma AT riportate nei volumi delle NTA i dati reali delle quantità in gioco nel definire la trasformazione della città per il prossimo quinquennio, registrano valori diversi, in aumento, con effetti sull'ambito urbano che non possiamo definire "neutri" in termini di carico urbanistico, ma che, nella sostanza, sono quelli che incidono sull'organizzazione della città.

Si riportano i dati dimensionali complessivi.

Dimensionamento delle tabelle del POC (relativo a soli Piani attuativi P.A.) mq SE

<u>Utoe</u>	<u>Nuova edific.</u>	Riuso	Totale	Ab (1)	<u>Resid.</u>	<u>Direz.</u>	Comm. al dettaglio	Totale	Ab (1)
1	-	-	-	-	9.400		2.800*	12.200	376
2	15.000	-	-	-	4.179	13.358	5.000+ 5.000*	27.537	167
3		2.400	2.400	-	11.475	13.395	7.550	32.420	459
4	-	-	-	-	5.050	6.850		11.900	202
5	-	-	-	-	1.450	2.950	-	4.400	58
6	-	-	-	-	1.400	-	-	1.400	56
7	-	-	-	-	--	-	-	-	-
8	-	64.000	64.000	1.476	38.400	14.340	5.860 + 8.100*	66.700	1.536
9	16.500	8.800	25.300	805	32.250	18.250	9.885 + 1.515*	61.900	1.290
10	42.424	112.500	154.924	848	25.031	68.300	6.700+ 58.500	158.531	1.001
11	-	6.300	6.300	170	5.050	1.250	2.700	9.000	202
12	-	-	-	-	38.275	64.235	12.190	114.700	1.531
TOT	73.924	194.000	267.924	3.299	171.960	202.928	49.885+ 17.415*	424.773 + 17.415	6.878

(1) Gli abitanti sono calcolati sulla base di 1 ab / 25 mq

Se prendiamo in esame i dati complessivi di tutti gli interventi di trasformazione previsti dalle schede, comprendendo anche quelli per intervento diretto non calcolati, il quadro dimensionale diverge: comprendendo sia la nuova edificazione che il riuso, abbiamo interventi per 424.773 mq cui si sommano 17.415 mq per il comparto turistico, un carico urbanistico che espresso in possibili abitanti può ospitare fino a 6.878 abitanti, cioè più del doppio di quei 3.299 abitanti insediabili nei grandi interventi. Inoltre, pur a fronte di dichiarazioni di blocco del turistico-ricettivo, è prevista comunque una SE di oltre 17.000 mq nelle zone adiacenti alla città consolidata – non è ammesso in zona A) – ma rimane possibile in tutto il territorio comunale la realizzazione del comparto dei b&b e residence per vacanze: infatti nel comparto residenza sono comprese: abitazioni singole permanenti e temporanee, alloggi volano, case appartamenti-vacanza, bed and breakfast, affittacamere, residenze storiche – quindi nel residenziale è incluso tutto il comparto ricettivo non alberghiero.

Un fenomeno che è favorito dalla possibilità dei frazionamenti ammessi con una certa libertà e con modalità diversificate, adottando una superficie media complessiva che ben si adatta alla varietà di appartamenti ed edifici esistenti.

Impegnativo per il consumo di suolo che ne deriva, il comparto delle aree camper e dell'agricamping in zona agricola, pensato «...come forma di sostegno alle aziende agricole del territorio».

Non sono computate le quantità e le eventuali premialità di SE.

Relativamente alla perequazione liberalizzata e lasciata alla libera iniziativa da parte dei privati non sono definite le aree di atterraggio che saranno decise di volta in volta e che saranno oggetto di piano di comparto discontinuo¹¹ con contestuale variante al POC. Si tratta di aree di margine ma che

11 Art. 88 - perequazione 1 *Formazione comparto discontinuo*. Al fine di eliminare forme di degrado e al contempo ottenere dotazioni territoriali utili per la comunità, l'operatore può proporre all'Amministrazione comunale un comparto discontinuo costituito da più aree, anche appartenenti ad Utoe differenti, purché all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. La proposta di comparto discontinuo deve contenere la dimostrazione della legittimità della SE. La formazione del comparto impone l'approvazione di un piano attuativo con contestuale variante al Piano Operativo.

possono essere indifferentemente di qualsiasi tipo (anche quelle verdi possibili con la previsione di compensazioni ambientali) se all'interno del territorio urbanizzato!

Queste sono le cifre dimensionali che dicono e non dicono perché il problema è cosa si costruisce cioè quali sono le funzioni immesse che condizioneranno il divenire della città.

Il quadro documentato dalle schede norma comporta 171.960 mq per il comparto residenziale, 202.928 mq per il direzionale e 49.885 mq per il commercio al dettaglio, oltre ai 17.415 mq per il turistico.

Un quadro puramente teorico in quanto qui entra un altro obiettivo del Piano Operativo, quello della flessibilità nel gestire e facilitare le realizzazioni, una flessibilità rispetto alle destinazioni d'uso: art.4 comma 4 «...qualora la scheda norma riporti le destinazioni d'uso residenziale e direzionale e di servizio, è da intendersi che l'insediamento delle due destinazioni è indifferentemente ammesso e/o articolato» cioè il privilegiare una delle due funzioni sarà deciso dai singoli promotori a seconda delle richieste del mercato immobiliare che diventa il vero protagonista nel definire gli scenari della città.

Va evidenziato, inoltre, come in sede di progetto le percentuali delle destinazioni d'uso decise dal promotore possono consentire variazioni del 20% fra le varie funzioni senza costituire variante, quindi una grande variabilità.

Una flessibilità che si accompagna alla decisione di limitare il controllo dei mutamenti di destinazione d'uso allentando così un controllo delle trasformazioni. Flessibilità che diventa totale nel comparto perequativo, ove si abbandona il principio di individuare aree di trasferimento e aree di atterraggio, lasciando al privato l'iniziativa di proporre il comparto discontinuo individuando dove localizzare le aree di atterraggio.

Questa flessibilità data dal Piano comporta alcune criticità rispetto al processo di pianificazione. Il piano dovrebbe dare precisi indirizzi alla trasformazione specie funzionale, funzioni che sono variegate se non contrapposte: lo stesso il comparto del direzionale, come abbiamo visto per la residenza, registra una varietà di potenzialità diverse che va dagli uffici, studi professionali, centri gestionali, centri congressuali, spazi mostra, centri civici, spazi culturali, impianti sportivi e ricreativi di ogni tipo, fino agli studentati, collegi e foresterie, un fenomeno esplosivo negli ultimi dieci anni e in aumento.

Tutto ciò si accompagna alla scelta delle modalità di attuazione degli interventi di procedere principalmente tramite **Intervento diretto convenzionato**, in quanto «da collegarsi alla semplicità del contenuto della convenzione che tratta esclusivamente due aspetti:

- la verifica di legittimità della SUL esistente [...]
- la quantificazione delle compensazioni cioè dello spazio pubblico da trasferire alla collettività o la monetizzazione dello stesso per realizzare opere di riqualificazione del contesto circostante l'intervento».

Quindi metodi che possono facilitare gli interventi adattandosi alla situazione che si presenta di volta in volta, facilitando con tale metodo l'operazione che risponda ad interessi immobiliari specifici di gruppi che spesso rappresentano gruppi finanziari che tendono ad estrarre il valore dell'operazione dato dall'intervenire in una piazza a scala mondiale; ne deriva un piano che in realtà asseconda una trasformazione funzionale guidata dal mercato immobiliare che è il vero attore della pianificazione e della scelta dei tempi di realizzo, un mercato impostato sulla rendita che tracima dall'area Unesco e avvolge le aree circostanti in un processo di valorizzazione immobiliare.

Un atteggiamento che ritroviamo anche sul tema dello spazio pubblico, spazio fondamentale per la vita e il riconoscersi da parte degli abitanti come comunità, spazio di identità e luogo del quotidiano, molte le schede ATs destinate ai servizi e standard per lo sviluppo della città. Ma in una visione in qualche modo antiquata perché impostata sulle quantità e sulle dimensioni e meno sulla qualità. Le schede sono indicative, con poche indicazioni progettuali, solo indicazioni di elementi e componenti peraltro scontati, una approssimazione che ritroviamo anche nelle schede norma degli interventi lasciati a una progettazione libera dei proponenti, e si abbandonano anche gli schemi impiegati nelle schede del RU.

Per gli standard conseguenti il POC mostra una previsione ottimale in quanto:

- 207.741 mq derivanti dalle AT soggette a P.A.
- 964.885 mq da ATs
- 358.912 mq da P.A. in atto

per cui, aggiunti ai 12.348.368 mq di standard esistenti, si avrebbero 13.879.906 mq totali (va rilevato che nelle aree di standard a verde sono comprese anche le piazze sia pure a superficie impermeabile: art. 27 NTA). In totale cifre importanti in gran parte riferite ad aree di proprietà comunale per anni lasciate in abbandono o residuali; domina però una certa indifferenza relazionale, manca il progetto e soprattutto una visione unitaria che relazioni fra loro le varie aree verdi e le inserisca in un sistema organico di servizi. Manca inoltre un raccordo con l'esterno della città.

Si ha così una dotazione di 33,7 mq/ab; ma per quali abitanti?

Il Piano su questo punto è evasivo: asseconda i desideri del mercato immobiliare rivolto a una città per i city user cioè per abitanti temporanei (abitanti provvisori), fra i quali i turisti e studenti, un fenomeno che è esploso per una città luogo di formazione e specializzazione, ma una formazione in molti casi esterna, promossa da università straniere specie quelle americane sempre più invasive nel tessuto urbano, che generano un uso della struttura urbana in modo innovativo ma diverso da quello degli abitanti. Ma allora quali sono gli standard necessari? Perché un tessuto di abitazioni per affitti turistici richiede determinati servizi, il tessuto residenziale ne richiede altri. Qui si aprono scenari di città diverse se non contrapposte, la città turistica e la città dei residenti, che sono i cittadini veri.

Il Piano forse non riesce a trovare un equilibrio fra le varie componenti e i due mondi non dialogano e non trovano spazi di convivenza. Il centro storico ormai non esprime più la città, è una parte a se stante, Firenze è diventato un palcoscenico nel quale i residenti non sono più gli attori ma semplici spettatori di scenari estranei e in qualche modo anonimi perché ripetitivi. E poiché il ruolo della pianificazione è quello di creare una città equilibrata, giusta per rendere possibile la vita di tutte le diverse componenti, qui il POC ha forse fallito non prendendo posizione.

Per il rapporto pubblico-privato, che richiama la partecipazione in qualche maniera, va evidenziato che la gestione del Piano riprende l'uso dell'istituto dell'Avviso pubblico, cioè la presentazione da parte degli operatori delle richieste di intervento sulla città in termini di costruzioni. Avviso che inizialmente è previsto con una durata temporale di qualche mese come di consueto, da febbraio a maggio del 2020, poi prorogato fino al settembre dello stesso anno, ma grazie alle proroghe concesse dalla Regione alla durata dei piani in scadenza l'avviso pubblico viene prorogato fino al maggio del 2022, cioè le richieste dei privati durano due anni, una partecipazione all'incontrario, tanto che alle 147 proposte presentate all'inizio se ne ripropongono altre 124, contributi relativi a schede norma e a 28 richieste di nuova edificazione.

Tiziano Cardosi, NoTunnel Tav di Firenze, Il POC fiorentino è lo specchio di una visione politica insostenibile

Il Piano Operativo Comunale di Firenze è chiaramente nella scia della politica urbanistica delle giunte che si sono succedute in città da almeno trenta anni; ciò che è mutato sono soprattutto le dimensioni del problema. Se con le giunte come quelle di Domenici le privatizzazioni e le dismissioni di pezzi importanti del patrimonio pubblico – cioè di tutti – andavano avanti un pezzo per volta, con Renzi e Nardella si è avuta un'accelerazione fortissima e la disposizione a favorire la speculazione si è affermata senza freni. Certo la retorica sui volumi zero, sul verde pubblico è sempre in primo piano, ma la realtà è totalmente diversa; le centinaia di osservazioni giunte dai comitati, la proposta di referendum sui limiti per i finti studentati sono solo alcuni dei sintomi di una cittadinanza che non condivide le scelte fatte per la città.

Il Comitato No Tunnel Tav ha deciso di non fare osservazioni al POC, non perché non ce ne sarebbe stato bisogno, ma perché ha constatato che gli uffici comunali, seguendo le direttive politiche della

Giunta, non hanno mai considerato le critiche di fondo fatte dalle varie proposte, ma solo aspetti marginalissimi.

Le osservazioni sul tema della mobilità fatte da Paolo Celebre sono assai condivisibili; ci sarà da valutare come saranno trattate. C'è assolutamente da dubitare che ci siano ripensamenti sulle linee tracciate ormai da tempo. La questione di fondo che riguarda la mobilità è che manca sostanzialmente un piano, una progettazione dei trasporti: **si è affidato tutto al soggetto finanziario-imprenditoriale che dovrà realizzare le infrastrutture**. Per quanto riguarda le ferrovie della città metropolitana RFI punta tutto esclusivamente sul Passante ferroviario AV, il sottoattraversamento Tav, per la mobilità cittadina tutto è incentrato sugli interessi di Gest e Tram SpA per la realizzazione di nuove tramvie.

Qui, nel grumo di interessi che sottostanno alle decisioni di cui la politica cittadina e regionale si è fatta carico, è il nocciolo e l'origine delle anomalie e dei problemi che sorgono anche nel campo della mobilità. Come ha ben rilevato Celebre nelle sue osservazioni, pare che tramvie e ferrovie, invece di integrarsi, si facciano concorrenza e si sovrappongano, lasciando interi settori urbani praticamente con un servizio fatiscente o comunque insufficiente.

All'origine di questa attitudine politica è l'ideologia, che oggi domina quasi tutto l'arco politico, secondo cui il privato è meglio del pubblico anche nella gestione dei servizi e addirittura della pianificazione; quel che viene chiamato normalmente neoliberalismo.

L'esperienza ormai pluridecennale di queste politiche ha dimostrato ampiamente che ciò cui tende il soggetto privato in campo (che è sempre una società di considerevoli dimensioni collegata a qualche istituto bancario) è massimizzare i propri profitti e a minimizzare i propri rischi. Il modello Tav, che è stato l'apripista di questa nuova epoca, con la figura del *general contractor* poi raffinata con il sistema del *project financing*, ha garantito un sistema iperprotettivo nei confronti dei costruttori, a totale discapito del soggetto che deve finanziare le opere.

Esempi concreti di questa attitudine ed effetti negativi sono palesi:

- per quanto riguarda il sistema ferroviario del nodo fiorentino, aver scelto di puntare tutto sulla realizzazione di un doppio tunnel sotto la città invece di un semplice potenziamento delle linee di superficie ha più che decuplicato i costi previsti e ha soprattutto permesso l'uso di un sistema meccanizzato, come lo scavo di gallerie, *capital intensive*, che prevede alto impiego di capitali, ridotta necessità di mano d'opera, altissimi profitti. Al contrario la scelta di nuovi binari e di una stazione passante per i treni AV in superficie avrebbe consentito tempi molto più brevi, costi più contenuti e la possibilità di utilizzare le risorse disponibili per un potenziamento di tutto il sistema dei treni regionali e l'introduzione di un treno metropolitano. Solo l'aspetto dei costi è uno scandalo vergognoso: si partì ipotizzando 1,2 miliardi di euro, ad oggi le previsioni sono di 2,75 miliardi di euro; quando il Comitato prevede che i costi sarebbero arrivati a 3 miliardi fioccarono le accuse di terrorismo finanziario, oggi che si vorrebbero iniziare i lavori di scavo già si sfiora quella cifra.
- Da notare anche la cattiva progettazione di questa opera faraonica: non solo si sono persi anni per l'impossibilità di smaltire le terre di scavo, non solo il progetto non ha il piano di emergenza, ma ci sono subdole clausole che non promettono niente di buono: per esempio il fatto che la fresa che dovrebbe scavare sia di proprietà di RFI, il committente. Negli scavi, anche se oggi tutti negano la possibilità, ci saranno problemi e danni alla città sovrastante; speriamo siano limitati, ma da questo fatto nasceranno sicuramente contenziosi e costi ulteriori: il costruttore accuserà la macchina di essere difettosa e il committente l'imperizia degli operatori; ci sarà da seguire lo psicodramma che si prepara ... L'elenco di questi problemi sarebbe molto lungo.
- Per quanto riguarda il sistema delle tramvie queste stanno raggiungendo costi da record europeo; con le stesse cifre/km altrove si sono realizzate metropolitane. Alcuni consulenti che abbiamo interpellato ci hanno confermato che molte opere sono sovradimensionate, come la sede su cui poggiare i binari che sarebbe capace di sostenere una ferrovia. O la sostituzione dei binari ferroviari già esistenti da Porta a Prato a Cascine. Anche questi interventi saranno costi per il committente e profitti per il costruttore.

La cosa più negativa che si è avuta negli anni passati è che l'accesso dibattito sulle tramvie è stato puramente ideologico, fino a raggiungere livelli talvolta ridicoli, come quando si è detto che la tramvia è di

sinistra e la metropolitana è di destra. La critica sui tracciati delle tramvie, sul mancato collegamento col sistema ferroviario è stata volutamente ignorata e una falsa coscienza ambientalista ha magnificato rotaie e ruote di ferro senza guardare dove andavano, su cosa poggiavano, sui costi elevati, sull'impatto sul patrimonio arboreo...

La tramvia sarebbe un ottimo sistema di trasporto urbano, averla affidata totalmente agli interessi del costruttore ha creato tutti i problemi che vediamo e che dobbiamo ancora vedere: c'è da dubitare che possa intercettare il troppo traffico privato, soprattutto quello dei pendolari.

In questi anni di sviluppo incontrollato dell'ideologia liberista le voci che hanno cercato di resistere si sono contentate di una presenza politica minoritaria, pensando che mettere qualche granello di sabbia negli ingranaggi del sistema avrebbe garantito una qualche tenuta sociale anche in città; oggi vediamo chiaramente che così non è stato, la spinta e gli interessi speculativi sono fortissimi e abbiamo una città desertificata, degli abitanti trasformati per incantesimo in pendolari, invasa da un traffico sempre più opprimente, abbandonata a servizi sempre peggiori. Basta guardare le condizioni in cui versa il trasporto pubblico locale su gomma o il servizio per i pendolari; è sufficiente affacciarsi sui siti dei pendolari vedere come la battaglia sia sempre più dura contro corse saltate, ritardi, soppressioni di treni; basta uscire dall'area protetta – per ora – dell'alta velocità o delle tramvie per ritrovarsi davanti una situazione disastrosa.

La situazione in cui stiamo precipitando non è solo di peggioramento delle condizioni di vita della maggioranza della popolazione, ma anche di svuotamento della democrazia rappresentativa nata nel dopoguerra. Gli interessi che stanno a cuore agli attuali principali partiti sono quelli della classe dominante. Lo abbiamo visto molto chiaramente durante il dibattito sulla destinazione dei fondi del PNRR in Toscana (fondi peraltro pericolosi perché diverranno nuovo debito, cioè austerità): mentre in Regione fervevano riunioni continue tra la Giunta, rappresentanti di banche e Confindustria su come e dove riversare i soldi previsti, la città è dovuta restare a guardare, inerte.

Per fortuna le voci e le analisi del disastro che cresce si fanno più allarmate; questo è un buon segno, ma ancora manca una proposta complessiva che sappia dare una speranza e una alternativa agli abitanti. Crediamo che questo debba essere il compito di chi voglia ricostruire sulle macerie, soprattutto culturali, in cui sopravviviamo. Al punto cui siamo giunti, pare improbabile poter stabilire un dialogo con la politica toscana e fiorentina; ciò di cui abbiamo bisogno è presentare una visione diversa del mondo e della politica, qualcosa di completamente diverso, totalmente altro.

L'obiettivo importante da darsi sarebbe di riconquistare la possibilità di pianificazione collettiva al servizio di tutti i cittadini, non solo della speculazione; non una generica rivendicazione di politica dal basso, ma la costruzione di un dibattito costante in cui siano rappresentati finalmente gli interessi degli abitanti.

Osservazioni del genere sono irricevibili in questo momento dalla politica fiorentina, anche rispetto al Piano operativo, ma anche Italia Nostra può essere ed è un caposaldo di una rinascita che non può attendere a lungo.

Marco Massa

Scusate se mi intrometto, ma vorrei fare una domanda a Tommaso Fattori. È possibile equiparare il sistema degli spazi pubblici nell'insieme a un bene comune e trasferire alla comunità il potere decisionale, almeno, come suggerisce Fabrizio Bertini quando parla di Demanio costituzionale, nella fase di programmazione? Non i singoli pezzi come accade oggi quando viene conferita una strada o una piazza al quartiere perché se ne occupi, ma l'intero sistema degli spazi pubblici (dalle strade, ai parchi, alle scuole, agli ospedali e alle altre categorie di spazi di interesse collettivo)?

Il quesito posto da Marco Massa è interessante e preferisco rispondere alla sua domanda, cambiando radicalmente la scaletta che avevo preparato. Senza entrare in noiosi dettagli tecnici, premetto che beni pubblici e beni comuni non sono sinonimi. La questione è complessa, anche perché non esiste una definizione univoca di cosa siano i beni comuni e nelle diverse tradizioni storiche e giuridiche troviamo, fin dalle origini, una notevole varietà di istituti differenti, a seconda delle latitudini e delle epoche, dai “commons” della tradizione anglosassone agli “usi civici” della nostra tradizione giuridica (usi civici che possono essere ripensati, attualizzati, estesi). Il concetto di bene comune rimanda oggi prevalentemente all’uso e alla gestione comune di un bene di titolarità pubblica o privata, motivo per cui si insiste spesso sul fatto che i beni comuni superano la rigida dicotomia pubblico/privato. In questa accezione, l’elemento sostanziale è da individuarsi nell’attività di “commoning”, un termine inglese difficilmente traducibile in una sola parola, ma che si potrebbe restituire in italiano come attività di condivisione e co-gestione del bene da parte di una comunità. In sostanza, il cuore dei beni comuni è la relazione di condivisione, cura e cogestione da parte della comunità-collettività, è la capacità di decidere insieme cosa fare e come gestire il bene condiviso, quindi, in sostanza, è l’esercizio di una forma di democrazia basilare.

In un’accezione diversa, i beni comuni sono identificati con quei beni materiali e immateriali da cui dipende la vita e a cui è connessa la soddisfazione dei diritti fondamentali delle persone, dall’acqua alla conoscenza; in questo caso mi pare riconoscibile l’influenza di un’altra tradizione giuridica, quella delle *res communes omnium* del diritto romano, anche se è bene ricordare che, in Marciano prima e nel Codice di Giustiniano poi, l’ambito era ancora circoscritto ad alcune specifiche *res naturali* ossia aria, acqua corrente, mare e spiagge, rimanendo escluse sia la dimensione sociale sia quella immateriale. Le *res communes omnium* erano individuate come una categoria a se stante, differente dalle *res privatae* e dalle *res publicae* ma anche dalle *res nullius*: erano cioè beni non appartenenti né ai privati né a una collettività politica, bensì lasciati al godimento di tutti gli esseri umani, senza che nessuno potesse appropriarsene privatamente, neppure l’imperatore di Roma. Probabilmente agli occhi di Marciano e di Giustiniano appariremmo “barbari” per aver ormai privatizzato persino la gestione dell’acqua, rendendola fonte di profitto, o per aver assegnato le spiagge in concessione a soggetti privati che le ritengono concessioni pressoché perenni, da tramandare quasi per diritto ereditario, ovviamente in barba alle norme europee.

Ma veniamo alle scuole, agli ospedali e alle piazze di cui parla Marco Massa. Tecnicamente si tratta di beni e servizi pubblici, dunque qualcosa di diverso dai beni comuni in senso stretto, ma effettivamente si è sempre più diffusa la definizione di questi beni e di questi spazi come “comuni”, il che è assai significativo, perché una simile ridefinizione segnala un’esigenza profonda: l’esigenza di riappropriazione, da parte della comunità-collettività, della sovranità su una serie di beni fondamentali che ci sono stati sottratti perché privatizzati o perché la classe politica ne decide il corso e il destino nel chiuso delle proprie stanze, dopo aver serrato porte e finestre alla partecipazione democratica. Si tratta dunque di un’esigenza di riappropriazione quantomeno in termini di co-decisione democratica e di capacità di fornire indirizzi per la programmazione del complessivo sistema di beni pubblici, come nel caso dell’urbanistica cittadina e della redazione di un Piano Operativo; in altri casi, si tratta di poter co-decidere gli indirizzi per la gestione stessa del bene o del servizio pubblico (come il servizio idrico integrato, per fare un esempio chiaro a tutti).

A questo proposito, negli anni in cui collaboravo con il Consiglio d’Europa avevo elaborato una proposta, teorica e pratica, e per sintetizzarla avevo fatto ricorso ad un gioco di parole attorno al termine “commodification”, che in inglese significa “mercificazione” (le “commodities” sono le merci). Avevo coniato un neologismo che rovesciava il significato di “commodification” a partire dal termine con cui gli anglosassoni chiamano i beni comuni, ossia “commons” (e non “common goods”, come talvolta erroneamente viene tradotto). Il neologismo, che poi ha avuto una qualche fortuna, è “commonifica-

tion”, dove la “n” va al posto della “d”: in italiano si potrebbe forse tradurre “comunizzazione”, ossia rendere comune quel che non lo è ancora. Insomma, se oggi i beni e i servizi pubblici subiscono un processo di “commodification” (vengono cioè mercificati e privatizzati), occorre invertire la direzione del processo e impegnarci piuttosto per la loro “commonification”, al fine di comunizzarli e renderli una sorta di ibrido, passatemi il termine, fra bene pubblico e bene comune. Come lo si fa, in concreto? Attraverso l’innesto di elementi di democrazia e co-decisione nella fase di programmazione e pianificazione e/o nell’attività di gestione di ciò che è pubblico.

Oggi molti beni e servizi fondamentali, a partire dal servizio idrico integrato, vengono al contrario privatizzati e talvolta persino finanziarizzati, come sta avvenendo con la creazione della così detta Multiutility Toscana, una holding finanziaria che sarà a breve quotata in borsa a coronamento di un processo di privatizzazione iniziato oltre venti anni fa. Ma la commonification o comunizzazione non è solo contrapposta alla privatizzazione, è anche contrapposta ad un modello di “pubblico” malato e stravolto: un pubblico che troppo spesso è stato preso in ostaggio dalla classe politica e lottizzato, gestito secondo interessi di partito o di corrente, svuotato di partecipazione e controllo democratico. Troppo spesso la classe politica ha inteso i beni pubblici e i beni comuni come beni propri. La comunizzazione non è allora semplicemente una proposta di resistenza e di contrasto ai processi di privatizzazione di tipo economico, è anche una proposta di reinvenzione del pubblico: un modo per invertire anche la privatizzazione dei processi decisionali e la chiusura oligarchica da parte delle élites politiche, restituendo alla comunità-collettività una parte del potere decisionale che le è stato sottratto. In termini pratici, dato che oggi discutiamo di Piano Operativo, si tratterebbe di coinvolgere in modo effettivo e non meramente formale la cittadinanza nella programmazione dell’intero sistema degli spazi pubblici: strade, parchi, scuole, ospedali e via dicendo.

Quindi la risposta al quesito posto da Massa è sì, ma se lo intendiamo come un obiettivo politico e culturale da attingere e non come un dato acquisito. Dobbiamo cioè lavorare per “comunizzare” il sistema degli spazi pubblici, che oggi è ben distante dall’essere fattualmente un “bene comune” proprio perché la cittadinanza è tenuta fuori dalla porta: non c’è alcuna traccia di effettivo coinvolgimento della comunità nella programmazione e pianificazione di questo sistema. Eppure, la pianificazione degli spazi pubblici dovrebbe essere il cuore, o meglio l’ossatura della pianificazione urbanistica, come giustamente sottolineava lo stesso Massa nella sua ottima introduzione. Si tratta quindi di superare il dominio assoluto delle amministrazioni, restituendo alla collettività almeno un pezzo del potere decisionale e di potestà di indirizzo e di programmazione. E si tratta di farlo secondo una visione strategica da costruire collettivamente, come nel caso dell’approccio eco-socio-sistemico del progetto partecipativo che avete illustrato per la piana, e sto pensando al bell’intervento di Giorgio Pizziolo: un ecosistema di ecosistemi, con la relazione fra acque, colline, spazi di pianura, aree naturali ed edifici di interesse storico-artistico. Dietro c’è un’idea e una visione strategica che invece manca del tutto al Piano operativo: lo chiamano “Piano” ma di fatto è un guazzabuglio di regole e di norme senza un progetto e senza visione strategica. È una mera sommatoria di interventi frammentari, senza un tessuto connettivo che li lega, senza una visione e senza obiettivi sociali. Né esiste un piano di edilizia pubblica degno di questo nome, mentre si sarebbero potute cogliere le opportunità del PNRR per il recupero di vari complessi pubblici. Se lo si guarda ai raggi X, questo POC appare modellato e forgiato dall’inseguimento e dall’adattamento a interessi particolaristici, compresi quelli dei grandi investitori stranieri. Alle spalle ci sono operazioni già convenzionate, con immobili spesso destinati a diventare grandi alberghi di lusso, e ora si prevede il recupero di edifici anche di pregio storico con interscambio di funzioni, per non dire della valanga di nuovi Student Hotel da destinare a una nuova forma di turismo di lusso, quella dei ricchi studenti stranieri di passaggio da Firenze-paese dei balocchi. Alla faccia del consumo di suolo zero, si prevedono volumi pazzeschi di nuove edificazioni. Il centro storico cittadino sarà sempre più abbandonato alla monocultura turistica, mentre la piana sarà sempre più pattumiera, anche infrastrutturale. Viceversa, per dare un senso sociale al piano si dovrebbe prevedere il necessario parere della comunità degli abitanti, quantomeno nella fase di indirizzo, contemplando forme reali di partecipazione democratica diretta da parte della cittadinanza. Il sistema degli

spazi pubblici deve essere un bene comune, il che significa che il coinvolgimento della cittadinanza nel processo pianificatorio è essenziale: occorrono meccanismi partecipativi maggiormente vincolanti capaci di restituire alla comunità, almeno nella fase preliminare, una parte della decisione su ciò che abbiamo in comune. Solo questa “comunizzazione” del sistema dei beni pubblici può fungere da argine al particolarismo degli interessi privati e a un’urbanistica che si è fatta loro ancella, riducendosi a freddo manuale di norme o ad affastellamento di regole edilizie. Ovviamente è necessario trovare un equilibrio fra democrazia rappresentativa e democrazia partecipativa, come peraltro già previsto dalla nostra legge regionale sulla partecipazione; il problema è che quella stessa legge è perlopiù disattesa o “congelata”, come nel caso del processo partecipativo sulla nuova pista aeroportuale, che mai è stato attivato. Ma voglio aggiungere che l’equilibrio funziona e la partecipazione della cittadinanza è effettiva, e non una presa in giro, solo se le decisioni e gli indirizzi da prendere riguardano le linee di fondo e la sostanza reale delle questioni, non gli aspetti secondari posti a valle di decisioni sostanziali già assunte dalla classe politica e dagli imprenditori. Ad esempio, è inutile che si convochi un cosiddetto processo partecipativo sull’aeroporto se la decisione di costruire la nuova pista è già presa e si chiede alla cittadinanza se sul tetto sia meglio fare una vigna o un giardino all’italiana. Così come è necessario fornire alla cittadinanza un adeguato sostegno tecnico nel corso di tutto il processo partecipativo e nell’elaborazione delle proposte, considerato che la dimensione tecnica è cruciale in operazioni complesse come la pianificazione.

Ci sarebbe da aggiungere che anche i patti di collaborazione sono perlopiù rimasti congelati. I patti sono uno strumento migliorabile, certamente, ma potrebbero rivelarsi utili per creare/gestire beni comuni urbani o per “comunizzare” beni pubblici e privati attorno ai quali si è formata una comunità desiderosa di attivarsi. Certo, so bene che parlare di democrazia partecipativa o di patti di collaborazione significa parlare di questioni lontane dalle corde della nostra classe politica. Ricordo che l’attuale presidente della Regione Giani una volta mi rispose in Consiglio regionale che la democrazia partecipativa produce solo perdite di tempo e che chi è eletto ha il diritto di governare senza intralci per 5 anni. Ma anche rispetto alla concezione dei beni pubblici non siamo messi molto meglio: la bella relazione di Marvi Maggio mi ha fatto tornare in mente che qualche anno fa l’allora presidente della regione Rossi sostenne che era necessario adeguare i canoni dell’edilizia residenziale pubblica (ERP) a quelli del mercato privato. Siccome il divario si stava facendo troppo grande, l’edilizia pubblica avrebbe dovuto uniformarsi al mercato, sosteneva. Insomma, il contrario di ciò che l’ERP dovrebbe fare e cioè, oltre a dare un tetto a chi non può permetterselo, calmierare il mercato privato.

In conclusione, ci sono sperimentazioni e strade da tentare, con rischi, prove ed errori da compiere, dato che la soluzione perfetta non ce l’abbiamo. Ma le due direzioni cui ho accennato (“comunizzazione” e uso e miglioramento dei patti di collaborazione locali) dovrebbero essere tentate.

Chiudo con una domanda: perché i comuni si chiamano così? Perché erano nati per gestire ciò che abbiamo in comune, ciò che ci rende cittadini. Ma cosa sono divenuti oggi i comuni se privatizziamo la gestione dei servizi pubblici e dei beni collettivi affidandola ai CdA delle Società per Azioni e delle Multiutility? E se processi fondamentali per la comunità, come la definizione del POC e la programmazione dell’intero sistema degli spazi pubblici, vengono sottratti al controllo democratico e alla partecipazione della cittadinanza? Cosa ci resta in comune, che ci renda cittadini e non atomi in competizione fra loro sul mercato? Che tipo di società costruiremo se proseguiamo a distruggere legame sociale, mercificando tutto?

La discussione di oggi non riguarda solo la città e i modi per renderla più vivibile e capace di rispondere ai bisogni collettivi, riguarda anche le relazioni che vogliamo costruire fra di noi, riguarda il tipo di società che vogliamo. Pianificare partecipativamente la città a partire dalla centralità degli spazi pubblici è un modo per ricostruire legame sociale. Il ripensamento e la comunizzazione dei beni pubblici aiutano a generare solidarietà, cooperazione, legame. È quindi anche un modo per creare felicità collettiva, che dovrebbe essere un compito fondamentale della politica.

2.12. Comitati Di Area Metropolitana, *Comunicato Stampa*

Firenze, aprile 2023

Il nuovo POC calato dall'alto dà il colpo di grazia a Firenze e alla piana metropolitana

Il nuovo POC di Firenze, reso pubblico solo da poco e presentato dal Sindaco e dalla sua Giunta come uno strumento capace di invertire la rotta di una città degradata dal turismo selvaggio, attraverso l'adozione di una serie di correttivi, in realtà appare una banale prosecuzione di vecchie logiche.

Due sono i minimi comuni denominatori di questo piano:

- la totale mancanza di coinvolgimento, partecipazione e discussione vera (sulle scelte che si andavano mettendo in campo) della cittadinanza in spregio e violazione della legge regionale sul governo del territorio (Lr 65/2014, artt. 36 e seguenti);
- la totale mercificazione della città: nessun reale progetto di città pubblica, solo la ricerca dell'investitore privato per la realizzazione di ogni cosa. Il Comune? Un grande *agente immobiliare*.

Consapevoli di questa vecchia impostazione, che non solo non risolve i tanti problemi esistenti, ma ne crea di nuovi per chi vive, lavora e studia, i Comitati dell'area vasta fiorentina hanno deciso di prendere l'iniziativa e partire con una campagna di pubbliche assemblee e manifestazioni: è venuto il momento di riprenderci il nostro spazio vitale.

I motivi di preoccupazione sono molti, tra gli altri:

- 1) nessun ripensamento sulla tutela del patrimonio storico, del centro antico, in particolare sull'art. 13 del Regolamento Urbanistico, che parifica la ristrutturazione edilizia al restauro, e che ha spianato la strada ai frazionamenti e ai cambi di destinazione d'uso di una miriade di immobili, anche di grande pregio, per farne esercizi alberghieri e alloggi turistici;
- 2) nessun ripensamento sul sistema dei trasporti pubblici: da una parte l'ex Ataf, completamente privatizzata, costantemente sotto organico, incapace di offrire un vero servizio; sul versante tramvie la realizzazione delle nuove linee va avanti, ma con più di una criticità: dallo spezzettamento delle linee, alla concentrazione di binari in piazza Libertà che rischia di peggiorare il già caotico traffico, con la distruzione di numerose alberature e poca cura del verde a corredo, e soprattutto con la mancanza di un progetto di interscambio con altre linee interne per mettere in rete sia il centro che le periferie, il tutto in assenza di un reale Piano della Mobilità perché le tratte sono state progettate dallo stesso Soggetto che le realizza. A completare il caotico e distruttivo quadro infrastrutturale ci penseranno poi i lavori per il sottoattraversamento Tav: grande opera inutile che ciclicamente e anacronisticamente viene riproposta;
- 3) nessuna politica pubblica diretta nel campo dell'edilizia pubblica (la cosiddetta edilizia sociale è un sottoprodotto residuale e transitorio delle trasformazioni private) e dei servizi sociali (scuola e cultura in particolare);
- 4) nessuna autentica "svolta green" in funzione di protezione dal degrado ambientale e dal cambiamento climatico. Il verde pubblico non solo non viene messo a sistema con quello privato, al fine di creare vere greenway cittadine, non solo non viene arricchito da un vero progetto di "forestazione urbana", non solo non si prevede di ripristinarne la manutenzione e la cura attraverso la ricostruzione di un vero servizio giardinieri (la qual cosa ha permesso la sopravvivenza degli alberi maturi ancora presenti in città) ma si continua nella sua programmata distruzione, affiancata dalla progettazione di verde verticale, la cui fallacia è miseramente sotto gli occhi di tutti;
- 5) piuttosto, le aree verdi superstiti sono destinate a cadere sotto una serie di progetti: a) Il Parco di San Salvi è attraversato da un'ordinaria strada di scorrimento urbano; b) si realizza la Rosselli Pistoiese, un'arteria di penetrazione per grandi flussi, a ridosso del Parco delle Cascine, con tom-

bamento in più punti dello storico canale del Macinante, uno dei superstiti corridoi ecologici che, in questo modo, scomparirà; c) la “Campana verde del Campo di Marte” anziché rifiorire, con l’abbattimento delle recinzioni e l’ampliamento della sua pubblica fruibilità, scomparirà completamente sotto una colata di cemento, alto 2 piani, con tutta la “paccottiglia urbanistica” cui siamo avvezzi da anni: alberghi, ristoranti, centri commerciali, centri congressi, negozi, ecc.;

- 6) anche il sottosuolo del centro storico non sfugge alla logica della rendita e del consumo e potrebbe diventare un’enorme gruviera, traforato dallo scavo di varie tipologie di parcheggi sotterranei. Infatti, oltre alla costruzione di un parcheggio pubblico interrato meccanizzato di 150 posti in piazza del Cestello, già oggetto di motivata contestazione in Oltrarno, il Q 1 – nell’espressione di parere sul POC – ha proposto di inserire in area Unesco anche la possibilità di scavare una ventina di parcheggi interrati pertinenziali, con buona pace della fragilità idrogeologica del sottosuolo della ‘città storica’ sopra edificata;
- 7) questo “modello di città” condiziona e subordina ai suoi imperativi l’intera area metropolitana, in particolare i comuni della “Piana Fiorentina”, bloccando l’indispensabile ricostruzione dell’ecosistema metropolitano. Azzera le prospettive di rigenerazione, realizzabili solo grazie al Parco Agroecologico della Piana, spingendo in favore di un nuovo aeroporto, insostenibile per consumo di suolo, aumento dell’inquinamento atmosferico e per l’abnorme crescita di traffico aereo e automobilistico ad esso collegato. Ai Comuni della Piana il destino di diventare, sempre più, i “dormitori” di Firenze, favorendo l’espansione edilizia per usi abitativi, logistici, commerciali, ecc.

2.13. Italia Nostra Sezione di Firenze, *Lettera al sindaco di Firenze*, 12 giugno 2023

Sulla crisi della Giunta di Firenze sono state manifestate da varie organizzazioni professionali e imprenditoriali opportune preoccupazioni circa le prospettive del governo della città senza chiarire fino in fondo le conseguenze sul nuovo Piano operativo comunale (POC). Su quest'ultimo aspetto è necessario ribadire un punto di vista che riteniamo maggioritario fra i cittadini.

Che il governo della città sia malvisto è dimostrato dalle numerose vertenze urbanistiche aperte da tempo e riguardanti tutta l'area urbana: dal centro storico (dove si sono formate numerose controversie fra le quali spicca la variante del 2018 oggetto di un recente referendum), alla privatizzazione del patrimonio pubblico (che ha stravolto parti consistenti di tutta la città ma in particolare del centro), ai progetti sbagliati di tramvia e di Tav, ai tagli indiscriminati delle alberature (con conseguente aumento delle isole di calore), alla "riqualificazione" dell'area nord della campana circostante lo Stadio del Campo di Marte, progettata da Giuseppe Poggi (che in pratica esporta il modello di economia turistica oltre il centro), alla cementificazione degli spazi aperti residui delle periferie (come nel caso documentato di Novoli) e al Master Plan di sviluppo dell'aeroporto che occupa il parco centrale della piana e impatta su tutta l'area metropolitana.

Ora il nuovo Piano operativo, al di là della retorica da cui è avvolto (come il principio della città dei 15 minuti, malriuscita imitazione di esperienze molto più articolate e incisive su aspetti strutturali) non cambia la sostanza della politica urbanistica fin qui perseguita, condizionato com'è dalle passate trattative senza la necessaria considerazione dei preminenti interessi comuni e pubblici, particolarmente per quanto riguarda gli effetti del cambiamento climatico (nonostante i dichiarati "buoni propositi") e senza una sufficiente discussione con i cittadini con le modalità richieste dalla legislazione regionale.

Perfino rispetto al precedente Piano strutturale (quando il percorso pubblico fu gestito dalla Fondazione Michelucci) va registrato un arretramento, dato che le consultazioni finora svolte non hanno potuto esaminare i documenti del Piano, che sono stati secretati e sono disponibili solo da poco.

Soprattutto va sottolineato che il nuovo Piano operativo, elaborato durante la pandemia, non tiene conto assolutamente del nuovo scenario economico e sociale e si limita a raschiare il fondo del barile delle risorse fondiari secondo le richieste degli operatori, senza dare risposte, in termini di politiche pubbliche dirette, ai problemi della sanità, dell'edilizia a basso costo nel centro contro la gentrificazione, del trasporto pubblico, dello sviluppo di una nuova economia sostenibile fondata sulla cultura e su attività economiche compatibili.

Piuttosto che avviare l'obsoleto percorso delle "osservazioni" (prorogato da 60 a 80 giorni), riteniamo quindi che questo periodo possa essere l'occasione per una profonda riflessione che rimetta in discussione la filosofia del Piano operativo e il modello di sviluppo della città attraverso un reale processo partecipativo. Per fare ciò:

- dovrà essere approvato un programma di reali consultazioni e discussioni pubbliche, per quartieri o aree sufficientemente organiche (fra le quali il centro storico);
- dovrà essere nominata una Commissione composta da rappresentanti delle consultazioni col compito di trasformare i risultati dei dibattiti in proposte tecniche e adeguamenti del POC;
- il Consiglio comunale dovrà esaminare ed esprimersi motivatamente sul documento della Commissione;
- alla luce dei principi generali del titolo IX della Lr 65/2014, dovrà essere modificata la normativa del Piano operativo; l'attuazione sarà sospesa con una normativa di salvaguardia che interessa i progetti e i piani maggiormente incidenti quanto a carico edilizio e infrastrutturale non dotati della prescritta convenzione; tale sospensione durerà fino alla conclusione del dibattito partecipato, da cui emergeranno le indicazioni utili a migliorare le previsioni del Piano.

2.14. Comitato Oltrarno Futuro, *Vivere in Oltrarno e dintorni*, comunicato presentato al convegno, 8 giugno 2023:

Il Comitato Oltrarno Futuro ha promosso questo incontro [dell'8 giugno alle ex Leopoldine con partecipazione di Tomaso Montanari e Giovanni Maffei Cardellini] per mettere in particolare risalto, tra i temi in discussione, la relazione tra il processo di gentrificazione turistico/movidara, che – similmente al Centro storico riva destra – sta aggredendo l'Oltrarno, ed alcune specifiche questioni quali:

- il progetto per lo scavo di un parcheggio interrato in piazza del Cestello,
- l'invasione in Ztl di auto in sosta selvaggia e in sosta irregolare abusiva nei posti riservati h24 ai residenti e altri autorizzati,
- la collocazione in Oltrarno di un Infopoint turistico.

Nel POC (Piano operativo comunale) adottato dal Comune di Firenze, è presente una scheda (ATs 12.23) che prevede la cementificazione del sottosuolo di piazza del Cestello, per realizzarvi un «parcheggio pubblico interrato meccanizzato» con «capienza di circa 150 posti auto su 2 piani».

Nella scheda è indicato, significativamente, che lo scopo di tale struttura è «rispondere alle criticità della sosta indotta dalle numerose e crescenti attività della zona». Le «numerose e crescenti attività della zona» (dentro e fuori le mura) altro non sono che le attività con licenza di ristorazione e somministrazione.

Lo sviluppo e la concentrazione di tali attività (mangificio e movida e relativi effetti collaterali) hanno progressivamente trasformato e colonizzato il tessuto socio/economico dell'Oltrarno, con evidenti conseguenze negative per la vivibilità dell'ambiente e per la qualità della vita dei residenti, contribuendo così ai processi di gentrificazione e di espulsione della residenza stabile, che sono ormai in atto pesantemente anche in questa zona del Centro storico.

Fin dal 2012 almeno si è avuta la percezione che il progetto (deciso in una qualche “cabina di pilotaggio”) fosse di omologare l'Oltrarno alla situazione, già allora in stato avanzato di sviluppo, di gentrificazione turistico/movidara del Centro storico riva destra.

Ed è in quegli anni che gruppi di residenti hanno dato vita progressivamente a esperienze e vicende di Comitati di cittadinanza attiva, con lo scopo di contrastare lo sviluppo dell'attuale modello di città. Si può constatare che tale modello, definibile come Firenze Disneyland, è prevalso in modo aggressivo e totalizzante, nei vari contesti dell'area Unesco, in conseguenza di situazioni di palese riduzione e/o assenza di tutela per la residenza e di varie inosservanze di norme esistenti. È in questo quadro che l'accelerazione allo sviluppo turistico/movidaro in Oltrarno (anche nel rione di San Frediano, il cui processo di gentrificazione turistico/movidara è stato lanciato attraverso Lonely Planet con la definizione di “quartiere più cool del mondo”) è all'origine, almeno fin dal 2018, dell'insistenza (da parte dell'Amministrazione comunale e delle associazioni delle “categorie economiche”) per la costruzione, in qualsiasi modo e forma, di un parcheggio interrato in piazza del Cestello.

Questo “parcheggio pubblico interrato meccanizzato” verrebbe quindi ad essere ubicato all'interno della Ztl e in area Unesco, cosicché nella parte “pubblica” sarebbe un attrattore in Ztl di traffico dall'esterno e nella parte eventualmente “pertinenziale” sarebbe destinato all'acquisto da parte di residenti con adeguata capacità finanziaria ed anche da parte di titolari di “attività economiche”.

Una soluzione per pochi residenti e pertanto, una falsa soluzione ai problemi della sosta per la residenza in Ztl, mentre il rimedio è stato indicato da anni ripetutamente (fin dal 2012) da parte dei Comitati dell'Oltrarno e del Centro storico con la richiesta di protezione totale della Ztl dal fenomeno della sosta selvaggia e della sosta irregolare abusiva nei posti riservati h24 ai residenti Ztl ed altri autorizzati, ottenibile solo con la messa a regime di una forma di Ztl non stop a protezione totale di tutta la Ztl, con porte telematiche attive tutti i giorni dalle ore 6,30 alle ore 1,30 del giorno successivo.

Questa sì, una soluzione possibile, veramente efficace e di immediata e semplice attuazione: una soluzione non per pochi, ma a favore di tutti i residenti in Ztl, finora penalizzati dall'impossibilità palese

da parte dell'Amministrazione comunale di garantirvi in altro modo, a porte telematiche inattive, il rispetto delle norme sui divieti di sosta. Una soluzione sempre negata dall'Amministrazione comunale, in quanto invisibile alle organizzazioni delle "categorie economiche".

Anche per questi aspetti, oltre che per altre considerazioni del caso, il Comitato Oltrarno Futuro chiederà, con un'osservazione al POC, l'eliminazione tout court della suddetta scheda relativa al "**parcheggio pubblico interrato meccanizzato**" in piazza del Cestello.

Si osserva, inoltre, che nel POC è presente un'altra scheda (ATs 04/12.08), relativa alla costruzione di un parcheggio sotterraneo, prevedibile in parte pubblico e in parte pertinenziale, da ubicare nel piazzale di Porta Romana. Su tale parcheggio sotterraneo il Comitato Oltrarno Futuro non solleva obiezioni, in quanto ubicato sia al di fuori dell'area Unesco, sia fuori dalle zone con 'pericolosità da alluvioni', diversamente da quello di piazza del Cestello, immediatamente accanto all'Arno, in zona con pericolosità P2.

Il Comitato Oltrarno Futuro presenterà anche una osservazione in opposizione alla richiesta avanzata dal Consiglio di Q.1 di inserire nel POC «la possibilità di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati» in 22 aree all'interno della Ztl: «D'Azeglio, Indipendenza, Brunelleschi, Madonna degli Aldobrandini, San Lorenzo, Santa Maria Novella, Ognissanti, Mercato di Sant'Ambrogio, Santa Croce/via da Verrazzano, piazza Poggi, piazza Mentana, piazza dei Giudici, Torrigiani Bardi, Santa Trinita, Santo Spirito/via del Presto di San Martino, piazza del Carmine, piazza della Calza (e Scuderie Reali), piazza Tasso/viale Pratolini, piazza dei Nerli, piazza del Cestello, piazza Verzaia, piazza dell'Unità italiana». Una prospettiva piuttosto "azzardata", sotto vari aspetti, di scavo e di cementificazione nel territorio e nel delicato sottosuolo dell'area Unesco.

Il Comitato Oltrarno Futuro, inoltre, produrrà ancora un'altra osservazione al POC con la richiesta di integrare, in contrasto e a mitigazione dell'"isola di calore" di piazza del Cestello, le alberature già presenti con un consistente numero di alberi da localizzare all'interno dell'area della piazza, fuori dal cono visivo della chiesa.

Nell'iter di discussione/approvazione del POC sarà, per tutti/e, possibile valutare le posizioni che le varie forze politiche presenti in Consiglio Comunale esprimeranno su queste osservazioni.

Quanto alla collocazione di un Infopoint turistico in via Sant'Agostino o in altra ubicazione in Oltrarno, anche questo progetto dell'Amministrazione comunale risponde alla stessa logica di gentrificazione ed è pertanto assolutamente da contrastare e respingere.

Inoltre, il Comitato Oltrarno Futuro ritiene che sia giunto il momento di indirizzare al Presidente del Consiglio comunale una richiesta di convocazione di un Consiglio comunale aperto alla popolazione per affrontare, in modo organico, in quella sede i problemi della vivibilità dell'ambiente e della qualità della vita dei residenti in Centro Storico e in Oltrarno.

2.15. Paolo Ventura, Università di Parma, *Quattro schede d'area*

At 12.01 – Via Alamanni



Figura 1 - AT12.1 - perimetro dedotto dalla descrizione



Figura 2 - AT12.01 - Facciata su Via Alamanni



Figura 3 - Via Alamanni verso sud (Google Earth 1/22)

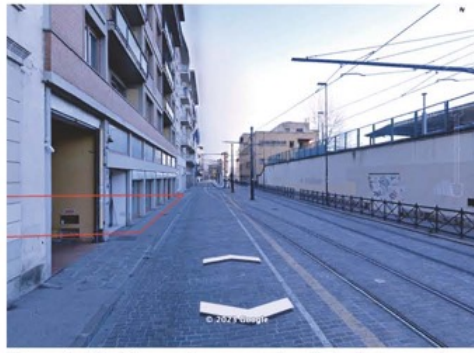


Figura 4 - Via Alamanni verso nord: sul lato destro parcheggi FS

Oggetto

Condominio a destinazione mista di fronte alla stazione ferroviaria, lato ovest. Si prevede l'eliminazione della destinazione direzionale sostituita da quella residenziale. Si noti il paesaggio urbano fortemente influenzato dalla presenza dei binari della tranvia

Previsioni del piano

Ristrutturazione. Ergo demolizione e ricostruzione.

Superficie Fondiaria (ricavata da Google Earth)

800 mq

SE di progetto

3200 mq

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto convenzionato

Prescrizioni e condizionamenti idraulici/idrogeologici/sismici

Oneri per parcheggi e compensazioni per cambio di destinazione d'uso (Art. 16). Fattibilità subordinata ad interventi di miglioramento sismico. Mitigazione effetti ambientali Art. 71,76 e 77.

At 12.02 – Palazzo Bartolomei - Via Cavour 22



Figura 5 - AT12.2 - perimetro dedotto dalla descrizione (Google Earth 1/2022)



Figura 6 - AT12.01 - Facciata su Via Cavour – 2008 (immagine raddrizzata)



Figura 7 – Palazzo Bartolomei – Via Cavour 22 verso nord (Google Earth 1/22)



Figura 8 – Portale foto Alinari 1890

Oggetto

Palazzo storico “vuoto” da breve ricerca su internet risalente al 1625.

Previsioni del piano

“differenziazione di funzioni” Residenziale, commerciale. Ristrutturazione edilizia con richiamo al rispetto norma art. 13.2.3.

Superficie Fondiaria (ricavata da Google Earth)

1000 mq

SE di progetto

1100 mq

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto convenzionato

Prescrizioni e condizionamenti idraulici/idrogeologici/sismici

Reperimento parcheggi (ma a quale titolo se già edificio bancario?)

Commento

Microintervento con scarsa attenzione alla tutela e alla fruizione dell’edificio monumentale e alla reintegrazione del giardino sacrificato dagli interventi di trasformazione in sede bancaria (Banco Napoli e Istituto San Paolo).

At 12 Q1 – Villa Basilewski - Via Spartaco Lavagnini



Figura 9 - AT12 Q1 - perimetro dedotto dalla descrizione (Google Earth 1/2022)



Figura 10 - AT12.04 - Foto aerea tridimensionale verso nord da Google Earth

Oggetto

Complesso storico "vuoto" da breve ricerca sul sito [Palazzo Spinelli risale al 1871](#) vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 parte II e vincolo paesaggistico DM 25.5.1955). "la villa è stata posta in vendita dalla Regione Toscana nel 2016 ed è ancora in attesa di nuova destinazione. Si presenta circondata su tre lati da un giardino (in parte asfaltato ad uso parcheggio) organizzata su due piani più un mezzanino, con portone e finestre inginocchiate che rimandano alla tradizione cinque seicentesca, realizzate con cura sia nella scelta dei materiali sia nella loro lavorazione. Lo stesso può dirsi per gli interni, a partire dal monumentale atrio di ingresso, con soffitto a cassettoni in legno e scala in pietra a doppia rampa di accesso al piano nobile. Alcune sale presentano stucchi e decorazioni." In realtà secondo fonti giornalistiche la villa è stata acquistata nel 2021 da un fondo d'investimento svizzero per la somma di € 8milioni. ¹

¹ "Anche a Villa Basilewski, struttura ottocentesca che sorge di fronte alla Fortezza da Basso, sorgerà un resort extra lusso. La notizia è stata data oggi da Repubblica Firenze, che riferisce dell'acquisto dell'immobile da parte di un fondo svizzero dell'immobile di proprietà della Regione per circa 8 milioni di euro, anche se ancora non si conoscono ulteriori dettagli né il nome del fondo. Non ha dunque avuto seguito l'impegno del presidente della Regione Eugenio Giani in campagna elettorale di trasformare la Villa, in passato sede di alcuni servizi dell'Asl nell'ambito della sanità pubblica, in un luogo destinato alla formazione dei giovani. {...}" (Firenze Today - redazione, 2021) "a Regione Toscana vende Villa Fabbriotti (in via Vittorio Emanuele, accanto al giardino Stibbert), Villa Basilewski (alla Fortezza da Basso), Villa Larderel (sulla strada per l'Impruneta) e gli uffici di via Pietrapiana. In un colpo solo le casse regionali incasserebbero oltre 50 milioni di euro. La notizia è stata data ieri sera dalla pagina on line di Repubblica. Il quotidiano riporta che la Regione ha approvato ieri, mercoledì 7 settembre, la delibera che avvia la procedura per la vendita dei quattro immobili all'Invimit (Investimenti immobiliari italiani), il cui capitale è detenuto al 100% dal ministero delle finanze e che avrebbe formalizzato il proprio interesse a metà dello scorso giugno. L'Invimit, riporta Repubblica, "ha come scopo dichiarato quello di acquistare e rivendere il patrimonio pubblico". Secondo Repubblica la destinazione d'uso per le due ville Fabbriotti e Basilewski sarà "probabilmente turistico-ricettivo". Meno di due mesi fa, a metà del luglio scorso, i residenti della zona e i fruitori del parco di villa Fabbriotti (che ancora non è dato sapere se rimarrà interamente al pubblico) si erano riuniti in comitato, proprio per opporsi alla vendita. "Siamo stupiti e sconvolti dalle modalità con cui la Regione accelera e vende in un pacchetto unico tre ville e un palazzo d'uffici, passando in pochi mesi da una richiesta di manifestazione d'interesse alla firma della vendita", affermano Pietro Poggi e Tommaso Grassi, consiglieri di quartiere 4 e comunale di 'Firenze riparte a sinistra', che sulla vicenda chiedono al consiglio comunale di pronunciarsi con urgenza: sul caso specifico di villa Fabbriotti chiedono di "preservarne la funzione pubblica e smentire l'ipotesi di cambio di destinazione d'uso dell'immobile". (Firenze Today - redazione, 2016)



Figura 11 – Villa Basilewsky - Via Spartaco Lavagnini



Figura 12 – Villa Basilewsky - Via Spartaco Lavagnini

Previsioni del piano

Residenziale (nell'ampliamento degli anni Sessanta), direzionale e di servizio, commerciale di dettaglio 10%

Superficie Fondiaria (ricavata da Google Earth)

4200 mq

SE di progetto

5200 mq (pari a quella esistente)

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto convenzionato

Condizionamenti idraulici/idrogeologici/sismici

Reperimento parcheggi. Miglioramento sismico con indagini geognostiche nel caso di terreni di fondazione scadenti.

Commento

Viene ammessa la destinazione residenziale nonostante sia espressamente vietata dalla Soprintendenza (!)

Nessuna prescrizione sul mantenimento e valorizzazione delle superfici a verde e delle alberature ad alto fusto. Non ci sono norme specifiche.

At 12 Q1 – Complesso direzionale in Viale Belfiore



Figura 13 - AT12 Q1 - perimetro dedotto dalla descrizione (Google Earth 1/2022)



Figura 14 - AT12.Q1 Complesso Belfiore - -Foto aerea tridimensionale verso nord da Google Earthi

Oggetto

Complesso direzionale in ottimo stato.

Previsioni del piano

Consentire la “riqualificazione dell’immobile” con l’introduzione della destinazione residenziale.

Superficie Fondiaria (ricavata da Google Earth)

2500 mq

SE di progetto

6200 mq (pari a quella esistente)

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto convenzionato

Condizionamenti idraulici/idrogeologici/sismici

Reperimento parcheggi. Applicazione delle norme di tutela ambientale (Art. 70 e segg.) perché l'intervento è denominato di tipo 2a

Commento

Si tratta di normativa ad hoc sulla base di richieste della proprietà che ha deciso di trasferire l’attività nel breve periodo.



Figura 15 – Condominio Belfiore nel 2015 prima dell’abbattimento dei pini marittimi secolari avvenuta nel 2017²



Figura 16 – Condominio Belfiore nel 2022 (Google Earth 2/22)

² (Associazione Gabbie Vuote di Firenze, 2017)

III PARTE

Osservazioni al Piano Operativo di Firenze



Estratto dalla tavola n. 23 del POC Disciplina del suolo e degli insediamenti (vedi legenda sul retro di copertina)

3.1. Italia Nostra, Sezione di Firenze, *Proposta per un esame condiviso delle osservazioni (Commissione di base)*

Il Comune di Firenze il 13 marzo 2023 ha adottato il Piano operativo comunale. La Sezione di Firenze dell'associazione nazionale Italia Nostra presenta, ai sensi di legge, la seguente osservazione.

Il POC al di là delle intenzioni proclamate non cambia la sostanza della politica urbanistica perseguita nell'ultimo decennio, segnata da privatizzazioni del patrimonio pubblico, incapacità di governo dei processi nuovi indotti dalla crisi ambientale, economica, dalla guerra e dalla pandemia (necessità di una nuova economia sostenibile alternativa al sovraffollamento turistico, problemi come la sanità, la casa, il contrasto al cambiamento climatico, le disuguaglianze sociali).

In particolare, nonostante le dichiarazioni contrarie, è mancata una seria partecipazione dei cittadini alle scelte urbanistiche, se solo si considera, da un lato, la complessità astrusa dei documenti (solo le norme di attuazione riempiono 1010 pagine) secretati e disponibili solo da poco tempo, dall'altro la confusione che si genera attorno alla recente proposta di referendum soprattutto nel caso che si debba modificare il Piano.

Lo stesso Comune ritiene che sia necessario passare attraverso un ciclo di incontri con i quartieri spiegando meglio le proposte del POC. Tali incontri sono già iniziati.

Si ritiene pertanto necessario rivedere in profondità il POC sfruttando il periodo delle osservazioni. Ciò è possibile senza rallentare il processo amministrativo. Per questo riteniamo si debba integrare il percorso obsoleto delle "osservazioni" e impedire che queste vengano liquidate in blocco come semplici ostacoli anziché come contributi al miglioramento delle previsioni con una partecipazione più significativa all'istruttoria.

Si propone di:

- chiedere ai Consigli di quartiere di aprire alle consultazioni delle associazioni pubbliche che hanno presentato osservazioni e di nominare una Commissione tecnica di base rappresentativa col compito di partecipare come consulente all'istruttoria delle osservazioni in Consiglio comunale; tale nomina dovrà essere effettuata entro il mese di luglio;
- la Commissione tecnica di base di ciascun quartiere dovrà cooperare all'istruttoria delle osservazioni;
- il Consiglio comunale dovrà esaminare ed esprimersi motivatamente sul documento complessivo contenente l'istruttoria di tutte le osservazioni elaborato col contributo delle Commissioni tecniche di base.

3.2. Italia Nostra, *Sulla città storica e sull'art. 64 delle Norme di attuazione*

Premessa

Nel Piano operativo non si trova una visione strategica e organica per la città storica. È la stessa Relazione che lo afferma, ritenendo il Piano uno strumento per sua natura inefficace nel contenere le trasformazioni indotte dalle liberalizzazioni. In questo modo si giustifica il carattere tecnicistico del piano stesso che ha come orizzonte quello di gestire gli interessi esistenti, secondo una prospettiva temporale di breve respiro.

Italia Nostra pensa invece che una città come Firenze deve avere l'ambizione e il dovere di governare la parte più unica del suo patrimonio. E allora avanziamo una proposta. Intanto non deve essere più chiamato così, cioè centro di una compagine cresciuta fisicamente, ma non dagli abitanti che se ne vanno dal centro come dalle periferie, ma città storica con una struttura fisica particolare, dove non tutto è possibile. Più che di norme edilizie è necessario un progetto. Deve dare forza all'azione amministrativa comunale con un chiaro disegno culturale, obiettivi da condividere con la comunità, dopo avere capito che ogni singolo intervento corrisponde a una visione strategica generale, collaborando con i propri comportamenti ad una moderna conservazione. Far capire ai professionisti, agli operatori economici, ai proprietari un disegno dove la responsabilità di ognuno è parte di un obiettivo comune generale che corrisponde anche alle aspettative dei turisti che cercano le verità dei luoghi, le cose caratteristiche e non il falso.

Per questo proponiamo la seguente osservazione all'articolo 64 del Piano operativo:

Art. 64 - Ambito del nucleo storico (zona A - sottozona A1)

1. Definizione e piano strategico particolareggiato

Nell'ambito del nucleo storico A1, compreso all'interno dell'antica cerchia muraria, negli ultimi 15 anni si sono avute trasformazioni che rischiano di mettere in discussione la conservazione degli eccezionali valori culturali, storico-architettonici, sociali. È l'ambito della città storica ed è prescritta la redazione di un piano strategico particolareggiato che ne studi preliminarmente e puntualmente i caratteri sociali (chi e quanti vi abitano), le varie attività culturali, di studio ed economiche in relazione al suo specifico assetto storico, architettonico ed urbanistico.

2. Obiettivi strategici

Tramite il piano la città costruita con impianto e regole storiche, nella quale si sono inseriti usi estranei che hanno stravolto modi di vita, è restituita gradualmente alla sua civile urbanità. In tutta l'area perimetrata dalle mura si interviene con un medesimo metodo, basato sulla conoscenza documentata delle permanenze e delle trasformazioni.

Gli interventi sono mirati:

- al restauro, al ripristino e alla riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e degli spazi aperti che lo completano, nonché al ridisegno della struttura urbana ed edilizia alterata;
- alla tutela dei residenti e al rilancio residenziale della città storica e della qualità della vita dei cittadini, come fattore che ha determinato l'unicità dello scenario fisico, non replicabile in altri contesti, in modo che i muri non si trasformino in quinte scenografiche e in scenari vuoti;
- alle politiche per il lavoro e per il rilancio di attività economiche di quartiere e quelle più tradizionali, quelle legate all'innovazione, al sistema della cultura e delle idee che hanno bisogno di contesti particolari, senza abbandonarsi alla monocultura turistica.

3. Azioni

In relazione agli obiettivi il Piano si compone delle seguenti azioni:

- **la revisione del sistema delle regole** per gli interventi edilizi tramite la classificazione, secondo

le caratteristiche tipologiche, del tessuto edificato, l'aggiornamento delle norme tecniche sulla base delle esperienze di gestione del piano vigente e delle richieste dei cittadini, gli indirizzi per gli interventi. Vale sia per i monumenti che per i tessuti edilizi che danno un significato al monumento stesso e ne assumono il valore quando ancora integri, perché contengono una qualità documentale e storico-culturale, molto importante per una città come Firenze. La ristrutturazione edilizia dovrà essere prevista dove effettivamente possibile senza rischi per la tutela dell'impianto edilizio storico. Il piano strategico dovrà inoltre individuare le aree nodali nelle quali si combinano problemi urbanistici, sociali ed edilizi, o degrado in particolare degli spazi pubblici (piazze, giardini, strade, ecc.). Fanno parte di tali aree anche le corti private degli isolati, per le quali possono essere prescritte azioni tese ad ampliare le aree permeabili e verdi in funzione di accessibilità collettiva, di contrasto al cambiamento climatico e alla diffusione delle isole di calore.

In relazione agli interventi ammessi si incentiva la residenza, sul modello delle Murate, tramite la definizione di programmi che rendano disponibili abitazioni a prezzi contenuti. L'amministrazione comunale dovrà attuare politiche di edilizia pubblica sia nel recupero dell'esistente che nel recupero di spazi ed edifici pubblici per la realizzazione di nuova ERP o di studentati realmente economici attraverso convenzioni e accordi con le Università e le scuole.

In questo quadro deve essere compreso il rapporto armonico e consolidato fra pieni e vuoti, il significato urbanistico della città storica e non solo quello edilizio dei singoli monumenti. I pieni e i vuoti hanno quindi un valore d'insieme che deve essere rispettato e pertanto gli intasamenti non si possono trasformare meccanicamente in rinnovati complessi edilizi, in quanto considerati privi di valore.

– **la mobilità studiata in funzione della città storica** e non del suo attraversamento verso parti esterne. Si deve riconoscere la struttura fisica e geometrica particolare non idonea al transito di bus sovradimensionati adatti ai viali di circonvallazione e razionalizzare i trasporti merci che rendono in certe ore la città storica simile ad un porto senza regole. Si articola almeno nei seguenti temi:

– **le porte di accesso:** necessarie per riattribuire il senso di entrata nella città storica e per qualificare l'ingresso;

– **la sosta:** organizzazione di un sistema funzionale di parcheggi per residenti e di parcheggi di relazione, indispensabili per la permanenza degli abitanti, per le attività commerciali, per il ritorno di quelle artigianali. Il fabbisogno dei posti auto dovrà essere quindi programmato nelle diverse tipologie (residenti, sosta veloce, sosta automezzi merci, ecc.). La vendita dei posti auto ricavati in spazi pubblici non può essere autorizzata.

– **i percorsi:** pianificazione di un sistema di percorsi e piazze pedonali, anche con sistemi meccanici innovativi (come tappeti mobili, tapis roulant, scale mobili e simili, pedonali, ciclabili e in alcuni casi carrabili). La città storica non può essere pensata in funzione degli spostamenti in macchina, che mettono in difficoltà gli altri modi d'uso più compatibili. In questo senso la percorribilità ciclabile e quella di altri modi compatibili si deve organizzare secondo logiche coerenti con i principali movimenti e non per spezzoni attrezzati o continui controsensi, resi necessari per favorire la circolazione delle auto.

– **gli spazi pubblici,** pensati in modo sistematico e coordinato, a cominciare dalle pavimentazioni da recuperare, conservare o ripristinare sulla base di studi iconografici e storico-cartografici, sia per il loro valore paesaggistico sia come luoghi identitari e della scena sociale.

– **i grandi contenitori,** sulla base di un attento censimento in quanto gli edifici pubblici sono per lo più gestiti da enti che hanno politiche estranee a quelle cittadine (musei statali, esercito e forze di polizia, regione, università, enti finanziari, società di gestione dei servizi). In questo modo si sviluppa un quadro progettuale tale da evitare che finiscano sul mercato e vengano trasformati secondo logiche che si presentano come le più redditizie con grandi trasformazioni contrattate sul momento e in origine non previste dal piano (esempi recenti: Teatro comunale (156 luxury apartments), Monte dei pegni, Scuola di sanità militare). In ogni caso deve essere vietata la vendita del

???

patrimonio pubblico se non dopo averne dimostrata l'impossibilità ad usi pubblici (edilizia pubblica, servizi sanitari, scolastici o culturali).

– **i giardini storici e il sistema dell'Arno**, che completano il quadro paesaggistico e urbanistico sia come parti integrante delle tipologie edilizie, che come sistema ambientale dove i parchi, le colline formano un sistema coerente con il tessuto storico insieme all'Arno che è un prezioso sistema verde di grande pregio storico, paesaggistico e ambientale che rendono unica la città.

4. Attuazione del piano strategico

Per attuare gli obiettivi individuati, l'amministrazione comunale costituisce uno specifico Ufficio/servizio per il recupero della città storica, che tenga insieme gli aspetti edilizi, urbanistici e i lavori pubblici, i finanziamenti. Tramite l'ufficio si attuano e si coordinano i progetti per gli edifici e gli spazi pubblici, si organizza la loro gestione e quella del patrimonio edilizio della città antica. L'ufficio supporta l'amministrazione anche nella realizzazione di un processo di cooperazione volontaria fra diversi soggetti pubblici e privati per definire progetti e azioni condivise in grado di produrre impegni operativi di ciascuno in tempi determinati.

5. Salvaguardie e norme transitorie

In attesa dell'adozione del Piano non sono ammesse trasformazioni organiche e cambi di destinazione di edifici specialistici religiosi (chiese, conventi, oratori, monasteri), di edifici specialistici civili (granai, fortificazioni, fabbriche, ospedali, prigioni ecc.), di palazzi e palazzetti che implicino residenze temporanee comunque definite – per esempio direzionale di servizio sotto la cui destinazione si nascondono gli studentati, luxury apartments, B&B – e attività di somministrazione di alimenti e bevande.

In particolare, sono sospese le previsioni contenute nelle schede AT 12.06 Caserma Ferrucci (Ex Convento Agostiniano di Santo Spirito), AT 12.07 Caserma Redi (Ex Convento del Maglio), AT 12.10 Palazzo Gerini, AT 12.14 Istituto Vendramini e relativo giardino interno (ex Chiesa di San Bartolomeo Bianco), AT 12.16 Cappella e Monastero di Sant'Agnese, AT 12.17 Sassetti, AT 12.19 palazzo Vivarelli Colonna.

Sono sospesi gli aumenti di unità immobiliari là dove non vi siano fognature pubbliche e là dove l'unità immobiliare si sviluppi in pianta intorno a corti di piccole e medie dimensioni nelle quali l'inserimento di impianti di condizionamento, pompe di calore, canne fumarie e tubi producono danni ambientali e disturbo ai vicini e all'ecologia complessiva della città.

Inoltre, sono sospesi tutti quegli interventi che rompono l'unitarietà delle murature portanti fra schiere aderenti, la ricomposizione di alloggi assemblando porzioni di schiere aderenti, l'estrapolazione di parti inserite in altre schiere adiacenti (per esempio di cucine a piano terra dei ristoranti). È sospesa, in attesa di un quadro organico della mobilità, qualunque previsione di parcheggio interrato.

In particolare è eliminata la previsione di un parcheggio interrato in piazza del Cestello (come previsto nella Scheda ATs 12.23), per le sue particolari condizioni geometriche che definiscono un delicato luogo di eccezionale interesse storico-architettonico e paesaggistico, soggetto dei più rappresentati nella storia delle vedute fiorentine dalla seconda metà del Seicento e dei più rappresentativi dell'immagine ponentina di Firenze, nonché di particolare delicatezza ambientale per l'assetto geologico e idro-geologico determinato dal contatto con il fiume Arno.

3.3. Italia Nostra, *Sull'assenza di una politica pubblica per la casa*

L'associazione Nazionale Italia Nostra onlus, sezione di Firenze, presa visione delle proposte del Piano Operativo Comunale di Firenze adottato il 13 marzo 2023, presenta, ai sensi di legge, la seguente osservazione relativa alla del tutto insufficiente presenza di una politica per la residenza pubblica (ERP) e per alloggi economici o a prezzi compatibili per gli studenti universitari.

A Firenze, la questione abitativa permane in tutta la sua ferocia. Dai Bandi ERP risulterebbero 3.237 nuclei familiari in lista di attesa, con reddito Isee fino a 16.500 euro all'anno: ebbene, a fronte di oltre 3.200 domande, nei prossimi 4 anni sono previste solo 600 assegnazioni. Gli alloggi sfitti di proprietà comunale indicati nel POC sono 775.

In sostanza, Firenze è caratterizzata dall'assenza di un mercato degli affitti residenziali a lungo termine e a prezzi commisurati con i redditi della maggioranza della popolazione e di chi vorrebbe risiedervi. Come è a tutti ben noto, il mercato immobiliare fiorentino privilegia gli affitti turistici e spinge i prezzi dei fabbricati sempre più in alto, a causa di una consistente domanda internazionale, e degli investimenti sul patrimonio edilizio da parte di grandi gruppi finanziari che condizionano il mercato immobiliare fiorentino.

Non a caso, la stessa RELAZIONE del PS riconosce che «gli interventi di housing sociale generati dal Regolamento di cui alla citata deliberazione 41/2005 nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche previste sia dal PRG che dal Regolamento Urbanistico sono risultati assai inferiori rispetto alle aspettative...»; la RELAZIONE afferma pure che «la disponibilità privata ad offrire canoni più bassi di quelli di mercato è piuttosto limitata» (p. 126).

Anche nella RELAZIONE del POC troviamo scritto «Occorre prendere atto che, nello scenario prossimo futuro, la risposta rimarrà comunque inferiore al fabbisogno nonostante i numerosi interventi previsti di recupero/ nuova costruzione» (edilizia residenziale pubblica, p. 148).

Eppure, il governo del territorio potrebbe e dovrebbe governare il mercato e contrastare la sua incapacità ad offrire risposte a bisogni basilari ma complessi e differenziati di edilizia abitativa.

Di certo, anche a Firenze, si registra una vera e propria assenza di un mercato degli affitti residenziali a lungo termine a prezzi commisurati con i redditi della maggioranza della popolazione e di chi vorrebbe risiedervi.

Si può ricordare che rispetto alle 3.237 domande nelle liste ERP, citate nel POC, ossia dotate dei requisiti richiesti per partecipare al bando, il Sunia stima che siano oltre 20.000 le famiglie in obiettive condizioni di bisogno abitativo.

Riguardo all'ERP edilizia residenziale pubblica, e all'ERC edilizia residenziale convenzionata e housing sociale / edilizia abitativa sociale – per individui e nuclei familiari il cui reddito non sia sufficiente per l'acquisto di un immobile, ma sia troppo elevato per accedere a soluzioni di ERP – le previsioni del POC sono del tutto insufficienti.

Il POC si limita a proporre, oltre all'ERP, «la parallela offerta di alloggi da destinare alla cosiddetta fascia grigia ERS che troverà il suo intervento pilota nella ex caserma Lupi di Toscana. L'intervento di iniziativa pubblica è l'occasione per sperimentare forme di comunità che promuovano una sempre maggiore e diversificata coesione sociale».

L'art. 37 Housing sociale delle NTA POC afferma che «il piano operativo considera l'housing sociale una dotazione complementare del sistema di servizi collettivi [...] necessaria per garantire la presenza delle differenti popolazioni nel territorio garantendo l'accesso all'alloggio anche alle fasce più deboli». Specifica che l'housing sociale comprende: edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Firenze in gestione di Casa spa (ERP); «edilizia convenzionata nelle forme dell'affitto calmierato, acquisto a riscatto, acquisto calmierato, secondo la normativa vigente in materia, di proprietà comunale (ERS) o di proprietà privata (ERC)».

Nelle aree di trasformazione (parte 5 delle Norme del PO), soggette ad interventi di nuova costruzione

(art. 37 comma 5, NTA POC), previa demolizione / ristrutturazione urbanistica / nuova costruzione con superficie superiore a 2.000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale, «deve essere sempre reperita una quota pari al 20% del SE oggetto di nuova costruzione [...] da destinare alla residenza convenzionata, anche rivolta alla popolazione studentesca».

Per quanto riguarda il progetto Lupi di Toscana il progetto prevede oltre 36.000 mq di housing sociale. Il piano attuativo «non è la sede adatta per immaginare quali potrebbero essere le alternative adeguate da proporre (affitti calmierati, affitti permanenti, affitti a riscatto, giovani coppie, studenti/anziani, residenza temporanea, residenza sanitaria)».

Né ci si può illudere che i tardivi tentativi di limitare nella città storica gli affitti turistici possano indurre il mercato a soddisfare la domanda sociale.

Si chiede di prescrivere nelle NTA del piano l'obbligo di attivare una politica dell'edilizia pubblica dotata di mezzi e competenze adeguate, per creare un nuovo mercato di alloggi di qualità a prezzi da canone calmierato gestiti dal Comune e dallo Stato, alloggi per tutti e non solo per chi è in estrema povertà, quale alternativa al mercato attuale, articolata su diversi fronti:

- In primo luogo, sia orientata al recupero degli alloggi di proprietà pubblica al momento vuoti o inutilizzati;
- In secondo luogo, poiché il Dm 1440/2008 ha definito l'alloggio sociale standard urbanistico aggiuntivo con l'intento di ridurre il disagio abitativo in sostegno alle politiche per la famiglia e alle politiche giovanili nel tentativo di mitigare le distorsioni del mercato immobiliare, nei casi dove viene reperita la quota di SE del 20% da destinare a residenza sociale, non sia ammessa la monetizzazione ma l'obbligo di realizzazione diretta con l'eliminazione dei comma 5.1. e 5.2 dell'art. 37.
- In terzo luogo, definisca un programma d'uso degli edifici di proprietà pubblica, con divieto di vendere quelli, dismessi o in uso, capaci di accogliere edilizia pubblica o altre destinazioni di carattere sociale;
- In quarto luogo sia prevista all'interno di grandi immobili soggetti a trasformazioni posti nella città storica una quota di ERS come originariamente pensato sia per il palazzo Buontalenti poi affidato all'European University Institute sia per il palazzo delle poste in via Pietrapiana;
- Infine, sia rilanciata una programmazione dell'edilizia pubblica e sociale, con piani dedicati a cadenza biennale, che rendano pubblici gli obiettivi, i progetti, i bilanci anche economici.

3.4. Italia Nostra, *Sull'impossibilità di verifica del dimensionamento*

L'associazione nazionale Italia Nostra onlus Sezione di Firenze, presa visione delle proposte del Piano Operativo Comunale di Firenze adottato il 13 marzo 2023, presenta, ai sensi di legge, la seguente osservazione relativa al dimensionamento del piano e alla ripartizione delle destinazioni d'uso.

Il Piano Operativo ha il compito di definire lo sviluppo urbanistico per i prossimi anni, sviluppo in termini di volumi e di funzioni sostenibili per il contesto urbano fiorentino oggetto di una profonda trasformazione nella quale il consumo di suolo e il suo uso si devono confrontare con un quadro climatico sempre più critico e la necessità di un costante miglioramento della qualità della vita per i residenti e non. Il dimensionamento acquista quindi un ruolo determinante per comprendere l'effettivo carico urbanistico e la previsione delle funzioni ammesse che sarà oggetto degli interventi edilizi nel prossimo quinquennio nelle diverse zone della città. Un dimensionamento che, come definito dalla Legge regionale, viene calcolato come quantità massima di carico sostenibile in rapporto al quadro delle risorse ambientali esistenti.

Nel POC, NTA all. B1, B2, B3, B4, B5 il dimensionamento è riferito rispondendo a quanto disposto dalla Lr 65/2014 e dal regolamento 32/R del 2017 della Regione Toscana che recita: art. 5, comma 2, «Le dimensioni massime sostenibili sono costituite dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana come definito dall'art. 125 della LR 65».

Il calcolo, quindi, prende in considerazione solo gli interventi di nuova edificazione (nuovo consumo di suolo) e quelli di rigenerazione urbana di grandi dimensioni oggetto di Piano Attuativo: da tali definizioni discende che tutto quello che non è ritenuto oggetto di P.A. non sia considerato nel calcolo del dimensionamento e soprattutto non siano valutate le diverse destinazione d'uso. Funzioni ormai tradizionali in ambito urbano quali residenza, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo che per la loro presenza «... possono ritenersi neutre in termini di carico urbanistico» ma che nel processo in corso si rivelano sempre più determinanti nel definire l'assetto e il funzionamento della città.

Il Piano Operativo nel valutare le operazioni di trasformazione adotta l'impianto teorico già utilizzato nella redazione del vigente Regolamento Urbanistico che considera oggetto di particolare attenzione tutte quelle aree che aventi una SE >2000 mq, mutano la destinazione d'uso originaria infatti «...per la loro importanza in termini di ricadute sono individuate con apposito perimetro nella Tavola 'Disciplina del suolo e degli insediamenti' e gestiti con apposita scheda norma». Aree di trasformazione ritenute significative in termini funzionali sul tessuto urbanistico, un'importanza strategica confermata dalla previsione di compensazioni degli impatti generati dall'incremento urbanistico esito del mutamento di destinazione d'uso.

Ma adottando i nuovi criteri del regolamento, la gran parte degli interventi previsti dalle schede del POC, parte integrante delle NTA, essendo all'interno di territorio dotato di opere di urbanizzazione ed essendo le funzioni ammesse già presenti e quindi ritenute «...compatibili da un punto di vista urbanistico ed edilizio» con il contesto cioè «funzioni non nuove», sono giudicati "neutri" e possibili tramite intervento diretto e non computati nel quadro dimensionale del piano. Ne consegue che il Piano per i mutamenti di destinazione d'uso preveda un controllo (molto permissivo) per gli interventi più impattanti e «una maggiore flessibilità per le destinazioni d'uso che possono ritenersi neutre in termini di carico urbanistico». Funzioni come residenza, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo, più che presenti in ambito urbano, ma che non possono essere ritenute neutre in quanto oggi si rivelano fortemente impattanti e determinanti nel definire l'assetto e gli scenari urbani della Firenze del futuro.

Ne deriva che il dimensionamento espresso nelle tabelle delle NTA del piano operativo risulti in parte carente e non esprima l'effettiva incidenza delle previsioni di trasformazione, oltre al fatto che non

sono censiti tutti gli interventi edilizi riguardanti una SUL <2000mq per qualsiasi destinazione d'uso possibile, una miriade di micro interventi che modificano la texture della città.

Il quadro dimensionale del piano documenta: 73.924 mq di Nuova Edificazione, 194.000 mq di interventi di Riuso e Rigenerazione per un Totale di una SE di 267.924 mq con la previsione di 3.299 nuovi abitanti nelle singole Utoe.

Va anche rilevato che nel computo non compaiono le quantità e premialità degli interventi di perequazione su aree di atterraggio, liberamente scelte, previa la formazione di un piano attuativo di comparto discontinuo in variante del PS e del PO. Aree di margine all'interno del territorio urbanizzato ma che possono essere indifferentemente di qualsiasi tipologia se vengono proposte opere di compensazioni ambientali.

Queste le cifre del piano come riportate dalle tabelle delle singole Utoe, ma se analizziamo tutti gli interventi di trasformazione descritti dalle schede norma AT, riportate nei volumi delle NTA, i dati reali delle quantità in gioco, nel definire la trasformazione della città per il prossimo quinquennio, registrano valori diversi con effetti sull'ambito urbano che non possiamo definire "neutri" in termini di carico urbanistico ma che, nella sostanza, sono quelli che incidono sull'organizzazione della città.

Se prendiamo in esame i dati complessivi di tutti gli interventi di trasformazione previsti dalle schede, comprendendo anche quelli per intervento diretto che non vengono considerati, il quadro dimensionale diverge, comprendendo sia la nuova edificazione che il riuso, in totale gli interventi assommano a 424.773 mq, cui si aggiungono 17.415 mq per il comparto turistico, un carico urbanistico che espresso in possibili abitanti può ospitare fino a 6.878 abitanti, cioè più del doppio di quelli dichiarati.

La carenza, ad esempio, è macroscopica per l'Utoe 12 relativa all'area Unesco per la quale la tabella pubblicata registra nullo il carico urbanistico a fronte viceversa di interventi per 114.700 mq con oltre 64.000 mq per destinazioni direzionali, funzioni che in un contesto delicato e di difficile equilibrio come quello del centro storico, possono risultare tutt'altro che neutre.

Basti pensare al direzionale che include studentati e foresterie o al comparto residenziale che comprende: abitazioni singole permanenti e temporanee, alloggi volano, case appartamenti-vacanza, bed and breakfast, affittacamere, residenze storiche (in pratica il comparto ricettivo non alberghiero). Un fenomeno che è favorito dalla possibilità dei frazionamenti ammessi con modalità diversificate adottando una superficie media complessiva che ben si adatta alla varietà di appartamenti ed edifici esistenti.

Un quadro approssimato nel quale non è possibile valutare anche gli effetti delle premialità ammesse per esigenze di riqualificazione o funzionali del 2% per il residenziale e il 10% per industriale-artigianale o direzionale. Inoltre la flessibilità pur pensata per facilitare le realizzazioni: art.4 comma 4 «...qualora la scheda norma riporti le destinazioni d'uso residenziale e direzionale e di servizio, è da intendersi che l'insediamento delle due destinazioni è indifferentemente ammesso e/o articolato» comporta però una totale mancanza di indirizzo nel processo delle trasformazioni poiché, il privilegiare una delle due funzioni sarà deciso dal singolo promotore che avanzerà proposte dettate più che dalla pianificazione, dalle richieste del mercato immobiliare che può diventare il vero protagonista nel definire gli scenari della città in un processo di valorizzazione che oltre all'area Unesco avvolge ormai i quartieri circostanti.

A seguito di queste criticità si chiede:

- di accompagnare le tabelle redatte secondo le disposizioni regionali da un quadro più preciso che faccia emergere episodi ed effetti significativi inserendo le ulteriori quantità interne al perimetro del T.U. oggetto di PUC o Intervento diretto. Ad esempio, per l'Utoe 3 la scheda AT 03.02, ex Enel Colombo, prevede un intervento per 25.000mq che coinvolge un ampio tratto di isolato fra Lungarno Colombo e via Quintino Sella, in un punto nevralgico di mobilità di forte impatto urbanistico ma che, essendo soggetto ad intervento diretto, non è compreso nelle previsioni di piano, tanto che

i dati dell'Utoe registrano possibili interventi per soli 2.400 mq per i prossimi cinque anni;

- di precisare nelle schede AT e all'art. 4 delle NTA le percentuali del mix funzionale ammesso, inserendo in tutti i casi una percentuale di SE oggetto dell'intervento alla funzione residenziale, anche per ampliare la disponibilità di alloggi che oggi presenta notevoli criticità;
- di ridurre ulteriormente le quote di Nuova Edificazione nell'Utoe 10 che rappresentano il 60% di quanto previsto di nuova costruzione per l'intero territorio comunale, un quartiere contraddistinto da un'alta densità edilizia e che necessita non di ulteriori edifici ma di un intervento di riqualificazione complessivo che riconnetta i vari ambiti.

Si allega la Tabella complessiva degli interventi illustrati dalle schede Norma

<u>Utoe</u>	<u>Nuova edific.</u>	Riuso	Totale	Ab (1)	<u>Resid.</u>	<u>Direz.</u>	Comm. al dettaglio	Totale	Ab (1)
1	-	-	-	-	9.400		2.800*	12.200	376
2	15.000	-	-	-	4.179	13.358	5.000+ 5.000*	27.537	167
3		2.400	2.400	-	11.475	13.395	7.550	32.420	459
4	-	-	-	-	5.050	6.850		11.900	202
5	-	-	-	-	1.450	2.950	-	4.400	58
6	-	-	-	-	1.400	-	-	1.400	56
7	-	-	-	-	--	-	-	-	-
8	-	64.000	64.000	1.476	38.400	14.340	5.860 + 8.100*	66.700	1.536
9	16.500	8.800	25.300	805	32.250	18.250	9.885 + 1.515*	61.900	1.290
10	42.424	112.500	154.924	848	25.031	68.300	6.700+ 58.500	158.531	1.001
11	-	6.300	6.300	170	5.050	1.250	2.700	9.000	202
12	-	-	-	-	38.275	64.235	12.190	114.700	1.531
TOT	73.924	194.000	267.924	3.299	171.960	202.928	49.885+ 17.415*	424.773 + 17.415	6.878

(1) Gli abitanti sono calcolati sulla base di 1 ab / 25 mq

3.5. Italia Nostra, *Sulla mobilità urbana*

La Sezione di Firenze dell'associazione nazionale Italia Nostra onlus presenta, ai sensi di legge, l'osservazione che segue al Piano operativo comunale adottato il 13 marzo 2023 relativamente al sistema della mobilità.

Il POC considera il sistema della mobilità (tramvie, strade, parcheggi, hub) come composto da pezzi di infrastrutture concepiti ciascuno come un corridoio isolato dal contesto. In alcune aree di trasformazione sono fornite prescrizioni relative a singoli pezzi.

È quindi necessario ricomporre questo patchwork di opere secondo un disegno unitario, un nuovo “piano urbano della mobilità”, con due obiettivi:

- da un lato istituisca una complementarietà fra i diversi sistemi pubblici e privati (tramvie, bus, treni, strade, percorsi pedonali e ciclabili) ed eviti competizioni o contrasti dispendiosi per i conti pubblici e dannosi per gli abitanti;
- dall'altro concepisca le infrastrutture come uno spazio comune particolare che migliori le aree attraversate, arricchendo la dotazione complessiva degli spazi pubblici e delle aree verdi oltretutto la rete dei collegamenti fra i poli di attrazione urbani.

Occorre quindi un piano con una forte attenzione all'organismo urbano nelle condizioni di crisi nelle quali si presenta oggi, alle sue funzioni, alle domande sociali dei vari quartieri. Un piano che se accompagnato dagli interventi complementari necessari (di espansione degli spazi pubblici e del verde) potrà avere una valenza anche come strumento di contrasto al cambiamento climatico e all'aumento delle isole di calore.

In attesa di un tale piano, è opportuna una cauta salvaguardia, durante la quale sono ammessi interventi di manutenzione degli impianti. Gli interventi in corso, come la tramvia, dovranno essere sottoposti a profonda revisione per rispondere ai due obiettivi sopra ricordati.

Di seguito si precisano altre considerazioni relative alle diverse infrastrutture.

Tramvia e ferrovia

La tramvia fiorentina è, in realtà, una vera e propria “ferrovia urbana”, con sede che ammette solo rari attraversamenti, quasi sempre semaforizzati, ed esclude rigidamente qualsiasi promiscuità longitudinale: non solo del traffico privato, ma anche – e questo è grave – dei mezzi pubblici di trasporto, di soccorso e di servizio.

A Firenze, l'esperienza ha mostrato che dove passa la tramvia non c'è posto per nient'altro: vedi via dello Statuto, o quel che ne rimane.

È una scelta diametralmente opposta a quella seguita da molte città europee che, a differenza di Firenze, avevano conservato l'originaria rete tramviaria novecentesca a circolazione promiscua. Scelta non giustificata neppure dalla velocità d'esercizio, qui sempre modesta, soprattutto in alcuni tratti nei quali i raggi di curvatura sono assurdamente corti.

A questo punto si dovranno studiare soluzioni compatibili con la rete realizzata, ma che riducano questi gravi inconvenienti per le tratte programmate.

Pensiamo che per fronteggiare la grave emergenza mobilità a Firenze, dovrebbe essere sospeso l'iter amministrativo dei progetti di nuove linee tramviarie (qualunque sia lo stato di avanzamento del progetto), in attesa di un più aggiornato Piano della mobilità a scala metropolitana e di una rivalutazione sulla pianificazione delle infrastrutture e del TPL su gomma e su ferro.

Un vero dibattito partecipato dovrebbe anche far luce sullo stato dell'impresa tramviaria in relazione alle prospettive economico-finanziarie della concessione, in un'ottica di interesse pubblico. Ciò anche mettendo in campo alternative modali più duttili e meno costose, quali linee BRT (Bus Rapid Transit, già previste per certi collegamenti in questo POC) oppure bus elettrici a pianale ribassato e ricarica rapida, più adatti per linee a frequentazione non troppo elevata, quali sono ad esempio i collegamenti con Rovezzano, Bagno a Ripoli ed altri comuni adiacenti.

Per il trasporto rapido di massa a scala locale e regionale occorre dare priorità finalmente a un Servizio Ferroviario Metropolitano, sul modello delle S-Bahn tedesche, per risolvere l'annoso problema dell'attraversamento est-ovest dell'area metropolitana, da Montevarchi a Pistoia. Poter contare su un servizio passeggeri confortevole e affidabile ridurrebbe sicuramente il traffico veicolare privato, soprattutto se si attrezzano alcune stazioni come city hall, capaci di offrire una serie di servizi e di informazioni con sistemi duttili e variegati che mettano l'utente in relazione con i circuiti cittadini.

Alta Velocità

Preso atto della scelta di Comune, Regione e RFI di procedere con il passante sotterraneo e con il completamento della stazione Foster, restano tutte le distorsioni infrastrutturali del nodo di Firenze, che potevano essere superate nel 2016, quando si aprì un dibattito, poi interrotto, sulle alternative.

Tra queste distorsioni c'è l'interscambio tra Alta Velocità e treni regionali nella stazione "Circondaria" a soli 1.200 m da SMN e altrettanti da Firenze Rifredi. Mentre per chi proviene da Pisa/Siena o da Prato sarà possibile toccare "Circondaria" e poi SMN, non altrettanto potrà fare chi giunge da Arezzo, che dovrà affidarsi a più ridotti servizi diretti su SMN.

Nonostante gli imponenti lavori per lo scavalco di Rifredi, resta irrisolto l'allacciamento tra linea pisana e linea aretina, mentre il collegamento tra Foster e SMN sarà affidato al binario 1A, che essendo unico non potrà mantenere le frequenze promesse da Ferrovie. Come soluzione di ripiego si potrà salire sulla tramvia urbana T2 nella fermata "Redi", distante 450 m e raggiungibile con tapis roulant e scale mobili all'interno della stazione Foster. Insomma non proprio un servizio che avvicina la Toscana all'Alta Velocità.

Oltretutto non è chiaro quale sarà il modello di esercizio del Nodo a tunnel realizzato. In particolare, non si conosce il numero di Freccie che fermeranno nella stazione AV e per converso, quelle che continueranno ad arrivare a SMN insieme ai treni Italo.

A detta dei vertici regionali l'obiettivo sarebbe quello di ottenere una sosta di tre minuti, come a Bologna, per la quota di treni 'non stop' tra Milano e Roma. Si potrebbe però obiettare che il numero di passeggeri che scendono/salgono a Firenze sono maggiori di quelli di Bologna e quei tempi forse non bastano.

Né è irrilevante il rischio di una competizione almeno per certe funzioni (commerciali e di servizio) fra le due stazioni SMN e Foster la cui revisione progettuale è ancora in corso. Pesa in ciò il fatto che il nuovo *hub treno-gomma* dovrà confrontarsi con il consolidato nodo commerciale e di servizi della stazione di SMN, a pochi metri dal Duomo, con tre linee tramviarie convergenti e reti bus attestate nell'intorno, oltre al parcheggio auto e bici.

Sullo sfondo resta un secondo e più grave rischio, ossia che lo storico fabbricato della stazione di SMN, già oggi in parte inutilizzato nelle ali del Mazzoni, venga in futuro riconvertito a funzioni estranee al trasporto ferroviario, magari assorbito dal centro congressuale della Fortezza o riconvertito alla solita funzione ricettiva. Un rischio da scongiurare pretendendo la realizzazione non di un trenino a binario unico, ma di un servizio dedicato e frequente (people-mover) per collegare la stazione di testa con la stazione Foster.

Infrastrutture stradali

In generale il flusso di veicoli in tutte le aree metropolitane è in aumento e il caso fiorentino non fa

certo eccezione, anche in seguito al completamento della terza corsia autostradale nell'area urbana, ribadita con la previsione di una terza corsia per l'A11. La limitazione dei flussi si può ottenere solo con un Piano della Mobilità che si basi su dati aggiornati e costanti e con una gestione intelligente delle risorse e il coordinamento tra le diverse modalità di trasporto

Il Passante urbano

La previsione di un Passante Urbano per l'attraversamento Est-Ovest di Firenze è un tema ricorrente e mai risolto dell'urbanistica fiorentina. Il tema è decisivo a causa del limitato spazio disponibile tra le pendici collinari e il circuito dei viali e vista l'occupazione del nodo Libertà da parte dell'infrastruttura tramviaria.

In assenza del Passante ci si assesta (come si fa da decenni) su una soluzione provvisoria che prevede la continuazione del viadotto di Rovezzano (sotterranea tra via della Chimera e via Palazzeschi) lungo il tracciato Verga-Duse-Ojetti-Righi-Volta-Cure, che finisce però nell'incrocio del Ponte Rosso tramite la strettissima via Lungo il Mugnone, stante la prevista occupazione del viale Don Minzoni con la linea tramviaria 3.2.2.

In attesa di un futuro collegamento con il viale Guidoni e con il viale XI Agosto, è più probabile che buona parte dei flussi continuerà a sovraccaricare le inadeguate strade collinari o ad incolonnarsi sui viali e nelle strade circostanti.

Anche le alternative aggiuntive indicate nel POC per la ripartizione dei flussi di traffico mediante i lungarni o lungo l'itinerario De Sanctis-Mannelli-Giordano non produrranno risultati decisivi. Una volta realizzata l'infrastruttura tramviaria si dovrà assicurare al restante flusso veicolare uno scorrimento costante e a velocità limitata che ne riduca le emissioni, soprattutto in strade residenziali fiancheggiate da alti edifici. Un obiettivo davvero difficile da conseguire.

Il problema dell'attraversamento est-ovest della città deve essere affidato ad un complesso di misure che permettano di allontanare i flussi di attraversamento dalla città storica e di riorganizzare quelli di distribuzione interna all'abitato. Occorre inoltre immaginare per i viali di Circonvallazione un progetto di recupero urbanistico simile a quello avviato a Parigi per il Boulevard Périphérique.

Nuova strada Rosselli-via Pistoiese

È contestabile che questa direttrice di penetrazione in sede propria e a doppio senso di marcia serva ad alleggerire i flussi di traffico sulle attuali direttrici, tenendo conto che raccoglierà traffico aggiuntivo proveniente dal Ponte all'Indiano, dall'Osmannoro e da nuovi importanti settori urbani: ex Manifattura Tabacchi, ex OGR, ex Esselunga Pistoiese e residua area ex Gover.

Fino a via delle Cascine sarà un tracciato rettilineo a visuale libera, cioè una strada di scorrimento che invita a correre, senza alcuna interconnessione. Sarebbe da rivalutare tutto il progetto, sottoponendolo a VIA per l'intero tragitto e valutandone tutte le possibili ricadute sul quartiere circostante.

La nuova viabilità aumenterà l'accessibilità al parco delle Cascine e, come avvenuto con il passaggio della T1, la maggior dotazione infrastrutturale concorrerà al decadimento dei suoi connotati monumentali, favorendone un uso improprio. La costruzione di questa strada di scorrimento appare oltretutto in contrasto con la funzione degli ecosistemi in ambito urbano, a causa degli inquinanti emessi dai veicoli.

La nuova viabilità Pistoiese-Rosselli sarà realizzata per adesso solo fino a via delle Cascine, essendo parte del progetto della linea 4 per le Piagge; si prevedono invece tempi lunghi per la seconda tratta, tra via delle Cascine e viale Rosselli. Nel frattempo i flussi di traffico sulle direttrici Puccini-Ponte alle Mosse e Porte Nuove-Toselli non potranno che aumentare.

Inoltre, il POC prevede «All'intersezione con viale Rosselli [...] una soluzione di svincolo, con un raccordo a cappio in direzione Fortezza». La conseguenza di ciò sarebbe la creazione di un aggrovigliato snodo infrastrutturale tra piazza Vittorio Veneto e l'incrocio con via Jacopo da Diacceto, conducendo alla rovina irrimediabile il paesaggio urbano in quel settore.

In attesa di questo svincolo, un semaforo all'incrocio tra il viale Fratelli Rosselli e via Elio Gabbuggiani permetterebbe il collegamento 'a raso' tra la futura linea 4 e la linea 1, tagliando un'arteria vitale e già oggi permanentemente in crisi: sarebbe un colpo letale per l'intera città.

Aspetti particolari

Viabilità locale e hub

Se è condivisibile la necessità di un riordino della viabilità locale del quartiere delle Piagge, come previsto anche dal progetto di De Carlo elaborato a suo tempo per il quartiere, il contestuale affiancamento di una linea tramviaria alla linea ferroviaria pisana per quasi 3 km compromette il rapporto con il Parco fluviale che è sempre stato uno degli obiettivi della riqualificazione della zona.

Gli hub metropolitani previsti dal POC sembrano troppi e rispondono a una visione municipalistica. Nell'individuazione degli hub metropolitani occorrerebbe considerare l'origine degli spostamenti in un bacino di circa 30 km di raggio, collocando là dei parcheggi di dimensione adeguata per affidarsi ai servizi ferroviari regionali e metropolitani.

Parcheggi: il caso di Campo di Marte

Per ridurre le emissioni nocive in atmosfera il POC sceglie di ostacolare il traffico privato, riducendo drasticamente lo spazio viario pubblico, sia in termini di corsie percorribili sia in termini di parcheggio pubblico (anche a pagamento). Ciò senza garantire un'alternativa valida a chi dispone solo dello spazio pubblico per la sosta del proprio veicolo, vale a dire la stragrande maggioranza dei cittadini.

Il Dm1444/1968 stabiliva che nelle aree residenziali – e l'area attorno al Campo di Marte certamente lo è – siano riservati almeno mq 2,50 di parcheggio per abitante. Nel quartiere 2 risiedono circa 88.500 abitanti, dunque dovrebbero essere garantiti almeno mq 221.250 di parcheggi pubblici pari a 22 ettari (gli standard sono un minimo indispensabile!).

A ben vedere, però, anche la previsione del 1968 è oggi largamente insufficiente, dato il costante aumento del parco circolante privato. Oggi, infatti, è più realistico pensare ad un posto auto (mq 12,50) per famiglia residente, tenuto conto che vi sono famiglie senza auto, ma anche famiglie con più di un'auto. La dimensione media delle famiglie fiorentine al 2021 è 1,95 abitanti/famiglia. Nel quartiere 2 risiedono circa 88.500 abitanti, dunque nel quartiere 2 vi sono circa 45.384 famiglie, che esprimono un fabbisogno di altrettanti posti auto, vale a dire mq 567.300, 567 ettari. Un sogno.

Questi numeri valgono a misurare la distanza attuale tra una condizione ottimale e la realtà: è esperienza comune che nel quartiere è arduo trovare parcheggio, e diviene quasi impossibile durante i numerosi eventi sportivi allo stadio. Pertanto è del tutto ingiustificato ridurre ulteriormente e pesantemente i parcheggi, senza contemporaneamente trovarne altri che garantiscano il pieno soddisfacimento del fabbisogno. In pratica, la previsione tramviaria riduce drasticamente gli standard urbanistici.

Se si prende ad esempio il nuovo tratto tramviario che si vorrebbe sviluppare lungo i viali Mamiani, Duse e Verga, è di immediata evidenza che saranno soppressi, e non recuperati altrove, almeno 400 posti auto, vale a dire tutti quelli sui due lati dell'aiuola alberata centrale, destinata anch'essa a scomparire. Se si vuole ridurre il traffico privato, buona regola sarebbe invece dare alle auto un posto dove fermarsi, senza obbligarle a girare a lungo alla ricerca di un parcheggio.

Eppure, la Legge regionale 65/2014, all'art. 95, comma 3, lettera f) prescrive che il POC contenga, tra l'altro, «l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al Dm 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n. 27 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica)».

La soluzione va evidentemente trovata in un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che utilizzi per finalità pubbliche gli spazi recuperati dal dismesso scalo ferroviario ed, eventualmente, altre aree o edifici dismessi.

Accessibilità universale

A Firenze è aumentato il numero di pedoni investiti come ci dicono i dati del Sirss (Sistema Integrato Regionale per la Sicurezza Stradale) in uso alla Polizia Municipale. Nei 4 anni 2017, 2018, 2019 e 2022 (escluso i due anni di pandemia) vi sono stati 1107 investimenti di pedoni sulle strisce, di cui 10 mortali. Nel 2022, malgrado un lieve calo di sinistri, ci sono stati ben tre incidenti mortali.

Maggiore spazio dovrebbe quindi esser dato nel POC all'accessibilità universale e alla sicurezza. Una serie di recenti misure tese a ridisegnare gli spazi pubblici e a completare la rete delle piste ciclabili sembrano indicare la volontà di superare la distanza di anni che ci separa dall'esperienza di altri paesi europei. Ma non basta mettere un cartello per realizzare una zona 30 né per creare una cultura diffusa della sicurezza stradale.

Gli interventi di *traffic calming* recentemente adottati, con restringimento della carreggiata affiancata da una pista ciclabile protetta, non sembrano aver migliorato la sicurezza dei soggetti più deboli (bambini, anziani, persone con handicap, ecc). In certi casi si è creato un conflitto tra soggetti deboli (ciclisti vs pedoni) dato che non si è tenuto conto dell'abitudine dei pedoni di preferire percorsi diretti. Spesso chi attraversa deve affacciarsi tra autovetture in sosta, cassonetti o siepi, mentre la mancanza di illuminazione e l'evanescenza di certi passaggi pedonali rendono in troppi casi l'attraversamento un vero azzardo.

Le auto che vogliono parcheggiare sono poi costrette ad occupare la carreggiata per la manovra; per non parlare delle lunghe code che si formano durante la raccolta differenziata dei rifiuti. Non è raro il caso in cui un'errata geometria della carreggiata ha impedito ad alcuni autoarticolati di svoltare, bloccando a lungo la circolazione del rione. In altri casi strade fino ad allora tranquille sono state invase da code permanenti di auto. Forse ciò avviene perché i progetti non sono stati preceduti da una attenta valutazione delle attività commerciali e produttive e delle caratteristiche del quartiere?

Laddove il restringimento con relativa pista ciclabile ha riguardato arterie di scorrimento per l'uscita/ingresso in città, le conseguenze sono gravi e tuttora irrisolte: invece di una diminuzione del traffico si sono ottenuti file di veicoli, rumore ed aumento dei gas di scarico.

Si richiede, quindi, una attenta rivalutazione e un approfondimento del problema dell'accessibilità universale e della sicurezza stradale. Magari svolgendo una capillare campagna promozionale e culturale, pari almeno a quella che accompagna insistentemente i cantieri tramviari.

3.6. Italia Nostra, *Sulla rinuncia a un progetto degli spazi verdi e aperti*

La Sezione di Firenze dell'associazione nazionale Italia Nostra onlus presenta, ai sensi di legge, l'osservazione che segue al Piano operativo comunale adottato il 13 marzo 2023, relativamente ai temi del Verde Urbano e del contrasto al cambiamento climatico.

Già a partire dalle introduzioni del Sindaco e dell'Assessora all'Urbanistica la questione ambientale viene indicata come uno dei temi cardine per il progetto di "rigenerazione urbana" che si afferma come pietra di fondamento del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo ad esso collegato. Queste affermazioni programmatiche e di intenti sono poi illustrate in particolare nella RELAZIONE e nelle NTA del POC in numerosi passaggi.

Compare una miriade di riferimenti che chiamano in causa, direttamente o indirettamente, la questione ambientale nei due temi strettamente correlati, e cioè quello del "verde urbano" e quello del "contrasto al cambiamento climatico".

Sul verde urbano

Al di là delle affermazioni circa la centralità che questo tema si dice debba avere nel nuovo Piano Operativo, ravvisiamo nel testo adottato queste criticità:

- Carenza del quadro conoscitivo (non tanto per quello statistico di mq per abitante, ma quello relativo ai problemi molteplici del suo stato attuale e del suo sistema di gestione);
- mancanza del riconoscimento del ruolo strategico che dovrebbe avere il "Verde urbano";
- silenzio assoluto sul possibile sistema pedecollinare dei parchi delle ville storiche acquisite dalla città;
- ignoranza più assoluta del ruolo del Parco delle Cascine, sempre più visto come contenitore di eventi (nessun riferimento al patrimonio di elaborazione progettuale, per esempio il Progetto denominato "Grandi Cascine" coordinato dal prof. Guido Ferrara e commissionato all'Università degli Studi di Firenze alla fine degli anni '80 proprio dall'Amministrazione Comunale. Nonostante un'ampia letteratura scientifica prodotta nell'ultimo trentennio, la mancanza di attenzione alle vaste possibilità di connessione del verde privato nel centro storico (come ad esempio i giardini ancora esistenti nel quadrante urbano delimitato da via della Mattonaia, via Cavour, dai viali circondari e dalle vie Pucci-Bufalini-S. Egidio-Pietrapiana) in un sistema integrato con quello pubblico ottocentesco;
- assenza di un quadro conoscitivo degli spazi orticoli presenti ai margini e all'interno dell'edificato esterno al centro storico per un recupero a sistema privato-pubblico di mantenimento degli spazi naturali e coltivati, funzionali fra l'altro all'obiettivo più volte ricordato di mantenere e sviluppare le quote di territorio permeabile;
- nessun ripensamento critico alle drammatiche conseguenze della tramvia sui parchi lineari storici dei viali circondari realizzati in riva destra dell'Arno per Firenze Capitale;
- infine, il più assoluto silenzio sul fenomeno dello smantellamento del servizio giardini comunale per la gestione del verde urbano, processo iniziato nel 1993 e attualmente in avanzato stato di completamento. Da tempo stiamo sostenendo che, per mantenere nel tempo e incrementare un patrimonio di verde urbano come quello di Firenze, solo per le alberature ornamentali, occorre una dotazione effettiva di 500 tecnici giardinieri (organico attualmente ridotto a meno di 100 unità). Invece ormai le azioni fondamentali sono affidate ad appalti esterni al massimo ribasso e senza controlli adeguati nella loro realizzazione. E addirittura si ventila sempre più di ricorrere ad un Global service.

In sintesi, anche per questo tema emerge con forza la mancanza di una visione d'insieme nella quale si collochino le scelte contenute nel POC. Non a caso, lo strumento applicativo essenziale alla fase operativa degli obiettivi affermati è quel *Piano del Verde* che qui viene solo annunciato e del quale si

promette il prossimo varo. Un Piano la cui stesura è stata decisa con lo stesso atto di avvio del procedimento del POC (dicembre 2019), ma ancora oggi in corso di redazione e tutto fa credere che sarà approvato in modo ancora più affrettato e secretato, e senza un vero percorso partecipato e un dibattito pubblico, di quanto non si stia già facendo col POC.

Sul contrasto al cambiamento climatico

Questo obiettivo presenta due paragrafi importanti nella relazione al POC oggetto della presente osservazione.

Il primo è quello relativo alle Isole di Calore (RELAZIONE, punto 7.4.4. Isole di calore, pp. 137-143). Questa parte, la più estesa del paragrafo 7.4. è presentata come «un diverso approccio al tema ambientale», ma in realtà consiste in una sintesi teorica dei fattori prevalenti che influenzano positivamente e negativamente le isole di calore. Cosa ne discenda in termini operativi – per esempio nella conservazione e nell’incremento delle alberature urbane, fondamentali per il loro ruolo di ombreggiamento, trattenimento delle acque e di regolatori dei livelli di umidità – non è detto. Come risulta estremamente limitato e parziale, rispetto al territorio comunale (ma forse dovremmo dire a scala metropolitana), l’esempio limite della AT 10.01 Centro Alimentare Polivalente qui richiamato.

Il secondo è costituito dal tema dell’acqua e dell’Arno (RELAZIONE, punto 7.3.2. L’Arno e i suoi affluenti pp. 118-129). Il sistema dell’Arno e dei suoi affluenti è sicuramente un tema che si collega anche dal passato alla questione ambientale del raffreddamento delle alte temperature estive della città e quale elemento vitale per il suo respiro.

Anche qui si annuncia un approccio diverso rispetto a quello contenuto nel precedente Regolamento Urbanistico dove l’Arno era compreso «all’interno di un’unica entità territoriale dotata di apposita disciplina denominata Sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema». Si abbandona ora questa disciplina unitaria per portare il fiume Arno, da un sistema unitario ecologicamente fondamentale per fare respirare il territorio e per riproporre il tema fondamentale dell’acqua come sorgente di vita per lo spazio urbanizzato, ad un approccio che ora individua tre ambiti del fiume modellati sulle «diverse tipologie di tessuto urbanizzato presenti sul territorio comunale, ed è pertanto difficilmente inquadrabile in una normativa unica che riunisca contesti molto vari quali: le aree spondali delle Piagge, quelle dell’Argingrosso, il Parco delle Cascine, le aree fluviali del centro storico, i giardini ed i parchi della parte orientale della città.

Il POC registra un arretramento anche rispetto al precedente Regolamento Urbanistico. Nel vecchio RU, almeno da un punto di vista di analisi, i temi del verde (intesi in senso ampio: dall’Arno, ai torrenti confluenti, ai giardini storici, alle aree sportive, agli spazi pubblici e agli arredi alberati delle infrastrutture) erano trattati come una rete ecologica, e, sia pure prevalentemente dai punti di vista botanici e naturalistici, era individuato il sistema delle relazioni che collega le diverse parti ai grandi temi ambientali. Ora, a fronte di una più matura coscienza sociale dei danni e dei rischi del cambiamento climatico, questa impostazione è scomparsa, sostituita da un’ottica localistica incapace di vedere le connessioni territoriali implicite nella tematica delle aree a verde, e sostituita da una logica di opere separate con obiettivi spesso di compensazione di danni inferti con altre previsioni (infrastrutturali o di rigenerazione urbana).

Anche il rapporto col PIT con valenza di piano paesaggistico regionale è ridotto a una semplice verifica di “coerenza” e non è sviluppata l’ottica metropolitana che lega la città al territorio per questi temi. Nessuno sforzo è fatto per applicare alla scala urbana del piano la struttura della rete ecologica individuata per l’area metropolitana.

Il Verde urbano viene ancora relegato a un ruolo residuale e pensato come compensazione per il raggiungimento degli standard di legge oppure come compensazione di opere infrastrutturali, per esempio nuovi tracciati tramviari quali quelli delle linee 4.1 e 4.2 e della 3.2.1.

Lo stesso “Parco Florentia”, che è una delle previsioni più consistenti contenute nel POC, risulta calato dall’alto (chi l’ha progettato e quali risorse finanziarie sono state individuate per la realizzazione?) e completamente avulso da un disegno generale e strategico di area vasta (cioè inserito nel sistema che

dovrebbe connettere la ancora oggi più importante eredità di parco pubblico urbano, le Cascine, ai parchi della Piana e delle Colline Nord-ovest e dell'Oltre Greve a Sud-ovest. Pertanto, la motivazione principale risulta essere quella della compensazione di quanto si prevede in questa area (una delle tre nuove aree in cui si articola il nuovo approccio al sistema dell'Arno) per le infrastrutture di mobilità (nuova arteria stradale Pistoiese-Rosselli, e nuova linea tramviaria 4.1 e 4.2.).

Per quanto sopra con la presente osservazione si chiede una moratoria nell'approvazione del POC per permettere:

- a. un approfondimento sia del quadro conoscitivo, con un preciso censimento di tutti gli spazi aperti e a verde, pubblico e privato, particolarmente nell'area del centro storico, sia degli obiettivi conseguenti da realizzare nel quinquennio di vigenza del Piano. In tale approfondimento dovrà essere compresa l'analisi del territorio metropolitano e in particolare delle connessioni con il Parco della Piana. Gli obiettivi dovranno individuare gli interventi diretti a contrastare il cambiamento climatico, la riduzione delle ondate di calore, la riduzione dei rischi di esondazione, in modo da stimolare una politica territoriale coordinata.
- b. La redazione e approvazione del "Piano del Verde" a seguito di un dibattito pubblico e adeguamento conseguente del vigente "Regolamento delle alberature" del Comune.

Si chiede inoltre che nel testo del POC siano inserite norme che prescrivano la non ammissibilità di:

- a. interventi edilizi o infrastrutturali che producano depauperamento o limitazioni alla conservazione e al potenziamento della rete ecologica individuata dal PIT per l'area metropolitana fiorentina e dal PS;
- b. progetti di nuove opere infrastrutturali senza le procedure preliminari di VIA e che prevedano opere di compensazione in materia di "verde urbano".
- c. progetti di "riqualificazione" urbana di vario tipo che, interessando il "verde urbano", non dimostrino in modo certo la conservazione o il potenziamento del patrimonio di verde urbano nello stato da modificare.

3.7. Italia Nostra, *Sul complesso di San Salvi*

L'associazione nazionale Italia Nostra onlus, sezione di Firenze, presa visione delle proposte del Piano Operativo Comunale di Firenze adottato il 13 marzo 2023 e relative al complesso di San Salvi, presenta, ai sensi di legge, la seguente osservazione relativa al complesso di San Salvi.

Caratteristiche storico-ambientali e stato attuale

Il complesso (ca 30 ettari) è trattato dal POC come un'area dismessa priva di valore, senza considerare il fatto che rappresenta invece un quartiere-giardino di grande importanza storica. Originariamente adibito a ospedale psichiatrico, è stato costruito nel 1891 dal noto architetto G. Roster (autore anche della serra in ferro del Giardino dell'Orticoltura e dell'ospedale Meyer) nella forma di un complesso di padiglioni immersi nel verde di un parco (secondo i principi riformatori dell'epoca) e composti simmetricamente entro un viale alberato che segue la forma di un'ellisse. I padiglioni sono fra loro collegati da un percorso a due livelli, che al piano terreno prende la forma di un portico, la cui copertura costituisce come un lungo terrazzo con il percorso superiore. In tutta Italia è il solo esempio rimasto di ex ospedale psichiatrico dotato di questo sistema di suggestivi percorsi sopraelevati, con funzione di *panopticon* ossia di controllare dall'alto i malati senza interferire con i loro comportamenti. All'ospedale era annessa un'azienda agraria oggi dismessa, usata come complemento della terapia. I padiglioni sono progettati con uno schema semplice: un corridoio sul quale si affacciano le stanze a doppio volume, secondo uno schema che si presta facilmente a conversioni d'uso senza alterare l'impianto originario. Questo complesso è stato giudicato dallo storico dell'architettura G. Fanelli (*Firenze, architettura e città*, Firenze 1973) uno dei migliori esempi dell'architettura dell'epoca.

Il parco che circonda i padiglioni ha un grande valore storico e botanico, come è dimostrato dagli studi specialistici svolti. Con l'area agricola, è stato per molto tempo considerato il principale parco pubblico del quartiere.

Nonostante siano stati svolti numerosi studi e progetti partecipati che puntavano al recupero complessivo dell'area, del giardino e degli edifici, il quadro degli usi attuali è un mix determinato da successive decisioni incrementali sconcordate: prevalentemente sanitarie, ma senza un programma né la valutazione dell'impatto sull'area; universitarie, con residenze, scuole e un'area cani ad est. La progressiva accumulazione di funzioni direzionali ha trasformato il giardino in un grande parcheggio, degradando gravemente il suolo e la vegetazione. Una piccola parte di un edificio è utilizzata dal complesso teatrale Chille de la Bilancia, attivo nella conservazione della memoria e della tutela dell'ex ospedale.

Accanto si trovano grandi complessi scolastici e un ufficio postale.

Il complesso è assoggettato al vincolo della Soprintendenza ed eventuali cambi di proprietà e di destinazione d'uso richiedono una preventiva autorizzazione di questo Ente.

Previsioni del POC

Le previsioni del POC si fondano su un vecchio piano attuativo, risalente al periodo in cui si pensava di cambiare la destinazione del complesso, e poi decaduto. Sono confermate le condizioni d'uso attuali. Si annuncia il lancio di un concorso 'partecipato' per l'aggiornamento complessivo.

Sono individuate 6 aree di trasformazione (AT 02.03, 02.06, 02.07, 02.10, 02.12, 02.16) per ciascuna delle quali è previsto un progetto di opera pubblica. È previsto anche un nuovo accesso viario che, assieme a quello esistente, crea un asse di circolazione interno.

Aspetti critici:

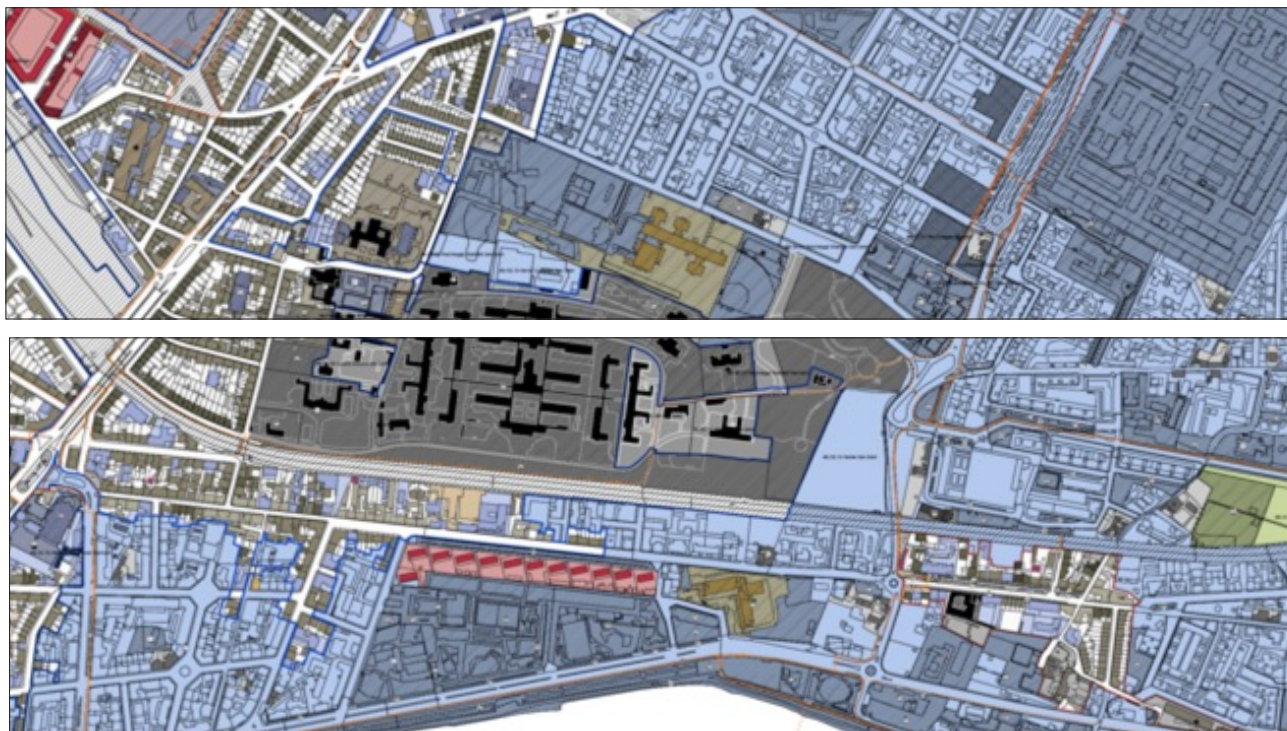
- Manca un quadro urbanistico d'insieme esteso al contesto appropriato, anche esterno all'area; si fa riferimento al vecchio piano attuativo e sono previsti interventi mediante singoli progetti separati di opere pubbliche.
- È completamente trascurato il recupero/restauro del parco che circonda gli edifici, malgrado il

valore storico ed ecologico e nonostante gli studi specializzati svolti in diverse epoche.

- È completamente trascurato il recupero/restauro degli edifici stessi, delle loro caratteristiche particolari, perdendo il valore del progetto sperimentale di G. Roster; anche per gli edifici si sono trascurati i numerosi studi e progetti partecipati promossi dallo stesso Comune e dall'Asl.
- Si è così stravolto il ruolo di tranquillo cuore verde del quartiere che l'area svolgeva e si è creato un enorme parcheggio (già oggi le auto dei dipendenti occupano praticamente tutti gli spazi disponibili), attraversato da un circuito di strade di entrata e uscita. Il luogo è diventato un polo direzionale di periferia, accessibile dalla città a condizione di pesanti deformazioni d'impianto.

Si chiede di:

- abrogare le 6 schede che trattano l'area, palesemente inadeguate; l'abrogazione implica la cancellazione di tutte le previsioni incongrue (viabilità, destinazioni, procedura di concorsi partecipati);
- prescrivere un nuovo piano attuativo di iniziativa pubblica esteso organicamente all'intero complesso e alle aree circostanti; con obblighi di aggiornamento dello stato attuale, divieto di nuove costruzioni e definizione di un programma per il restauro dei padiglioni e degli spazi verdi, e per l'accessibilità pubblica del parco; il programma dovrà definire anche le destinazioni d'uso compatibili degli edifici, privilegiando residenze pubbliche e per studenti, le attrezzature culturali, a partire da quelle esistenti, e scolastiche; selezionando i servizi sanitari compatibili dell'Asl, che possono essere mantenuti senza pregiudizio per l'assetto del parco utilizzando anche i seminterrati attualmente sottoutilizzati; il piano particolareggiato dovrà essere allargato agli edifici scolastici adiacenti e al tessuto edificato del quartiere per trovare opportune complementarietà d'usi, e un sistema di accessi carrabili e di parcheggi esterni che non danneggi il parco di San Salvi;
- subordinare l'eventuale concorso a condizioni urbanistiche precise fissate dal piano particolareggiato (tutela e restauro sia degli spazi verdi che degli edifici, destinazioni d'uso, viabilità e parcheggi anche esterni); il concorso dovrà essere impostato come un recupero ecosostenibile di un quartiere storico esistente (anziché costruito ex novo), in modo da diventare una grande iniziativa emblematica di interesse internazionale sostenuta da finanziamenti europei.



Estratto delle tavole 18 e 24 del Piano Operativo Comunale. Per la legenda si veda il retro di copertina

3.8. Italia Nostra, *Sullo Stadio Franchi e la “campana di Campo di Marte”*

Italia Nostra a suo tempo ha fortemente sostenuto l'idea che lo stadio non dovesse essere demolito, ma piuttosto adeguato mediante restauro, rispettandone le caratteristiche, e che complementare a questo intervento si dovesse migliorare e riqualificare lo spazio pubblico della cosiddetta “campana di Campo di Marte” in cui insiste.

Il Comune col concorso bandito nel 2021 ha aderito solo alla prima parte delle richieste, fortunatamente rinunciando alle sciagurate ipotesi di demolizione, ma ha strumentalizzato la richiesta di riqualificazione per proporre un insieme di interventi sulla mobilità e per l'edificazione di 15.000 mq di spazi per servizi, anche commerciali, ipogei. Sull'ambiguità della procedura, tenuta quasi segreta dal Comune, Italia Nostra ha già espresso molte riserve.

Per quanto riguarda la scheda di trasformazione riportata nel POC e il Masterplan che ha accompagnato il progetto vincitore del concorso che ha ispirato la stessa scheda, con la pretesa di migliorare l'assetto del quartiere, si deve ribadire la sua sostanziale inadeguatezza, dato che si limita a poche ipotesi che non risolvono i problemi del rapporto fra stadio e quartiere: costruire nuovi spazi per terziario ipogei per circa 15.000 mq, che si aggiungono agli altri spazi commerciali ricavati all'interno dello stadio; proposte per il tracciato della tramvia con conseguente adeguamento della viabilità e redistribuzione dei parcheggi che appaiono inaccettabili perché in contrasto con una visione di miglioramento sostenibile del quartiere.

È il caso invece di ribadire che quest'area ha da sempre una vocazione e un uso a verde pubblico, almeno fin dai primi decenni del '900 col piano Berlincioni, e poi con i piani del dopoguerra, dal piano Detti fino al piano Vittorini, al punto che si potrebbe definire quest'area un'invariante strutturale dal punto di vista sia sociale (come polmone verde per il quartiere) sia del disegno urbanistico.

Circa gli spazi commerciali ipogei, sono due i gruppi di motivazioni per rifiutarli:

- in primo luogo, da un punto di vista urbanistico e sociale un tale intervento è privo di giustificazione, e anzi produrrebbe la crisi dell'economia commerciale del quartiere, che si regge su un delicato equilibrio di piccole attività diffuse, strettamente integrate alla residenza e agli spazi pubblici; dal punto di vista ambientale, inoltre, l'edificazione 'ipogea' non elimina il consumo di suolo e neppure l'impronta impermeabilizzata che altera l'equilibrio idrogeologico, dato che sotto il solaio 'verde' si adagia un edificio alto fino a 4 piani, con conseguente innalzamento della temperatura e sottraendo la possibilità di disporre di 15.000 mq di alberi che invece potrebbero abbassarla;
- in secondo luogo, dal punto di vista della sostenibilità economica, si deve precisare che la ristrutturazione dello stadio è finanziata con fondi pubblici e non richiede soluzioni di compartecipazione con investitori privati; non è ammissibile che le opere pubbliche si facciano solo se qualche privato ci guadagna, anche laddove il finanziamento delle opere è a carico dello Stato: si tratta quindi di un vantaggio che sarebbe conferito senza ragione a un privato. Si dovrebbe tener conto anche dell'esperienza negativa percorsa quando, male interpretando la legge Tognoli per la realizzazione di parcheggi pertinenziali sotterranei con sistemazione a verde in superficie (oggi completamente da rivedere in senso restrittivo circa il concetto di consumo del suolo), si propose alla Fortezza da Basso una parte destinata a galleria commerciale a ridosso dei bastioni che, dopo la realizzazione nel progetto di project financing allora approvato, fu demolita a seguito della denuncia dei comitati cittadini ma con gravi costi a carico della finanza comunale.

Circa la mobilità, il tracciato proposto della linea 3.2.2 di tramvia piazza Libertà-Rovezzano appare un'incongrua ripetizione della linea ferroviaria adiacente; se si volesse veramente proporre una nuova linea tramviaria, la si dovrebbe distanziare al massimo dall'attuale tracciato ferroviario e proporre un percorso complementare e integrato alla rete ferroviaria e alle linee di autobus. Fra altre conseguenze negative sotto il profilo ambientale ed ecosistemico del progetto della linea 3.2.2 sono da ricordare sia l'abbattimento di alberature adulte presenti sui viali attraversati, sia la riduzione dei parcheggi del con-

troviale sotto i complessi di case popolari per la creazione della carreggiata di transito, mentre i nuovi parcheggi compensativi saranno redistribuiti e concentrati in poche aree, oltre tutto senza chiarire se saranno a pagamento o no.

Si conferma inoltre la critica sull'assenza di trasparenza del processo seguito dal Comune, limitato ad una sessione illustrativa della proposta, peraltro convocata quasi di nascosto e limitata a qualche centinaio di persone: un progetto di questa portata avrebbe dovuto essere assoggettato a un percorso partecipativo fin dalla precisazione del bando e dalla discussione dei risultati.

Si chiede quindi di:

- abrogare la scheda ATs.02.02 relativa alla "campana" (ossia alla parte settentrionale) del Campo di Marte;
- elaborare una nuova scheda che prescriva un piano particolareggiato attuativo di iniziativa comunale, esteso a un'area adeguatamente ampliata (delimitata da viale Righi, viale Lungo l'Affrico, ferrovia, viale Volta); dovranno essere incluse le aree ferroviarie dismesse o dismissibili; il piano particolareggiato dovrà:
- ribadire il restauro dello stadio Franchi;
- circa l'area circostante: vietare pesanti interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti aumenti consistenti del carico urbanistico; definire un progetto di mobilità con in particolare lo studio dei flussi in entrata e uscita in occasione delle partite e con una linea tramviaria integrata alla ferrovia e ai percorsi dei bus; censire il fabbisogno dei parcheggi nelle diverse componenti e in particolare di quelli necessari ai residenti; ridurre al minimo necessario gli spazi ipogei (eliminando le funzioni inutili come gli spazi commerciali, l'albergo, ecc. e mantenendo semmai la piscina e i parcheggi), in modo da non pregiudicare gli spazi pubblici di superficie esistenti; migliorare la funzionalità delle attività sportive già in essere, studiandole una per una (campi giochi e aree ricreative, campi sportivi, palestre, servizi commerciali, ecc.); includere nel disegno la riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse per formare nuovi servizi urbani (aree verdi, parcheggi, spazi pubblici del quartiere); proporre il restauro del sistema originale degli spazi pubblici e definire una nuova rete di connessioni fra i 'recinti' delle varie società sportive collocate a sud della "campana", in modo da creare nuovi e gradevoli percorsi pedonali e ciclabili fra le diverse parti del quartiere e con la stazione di Campo di Marte; proporre la tutela e l'espansione delle aree alberate utilizzando le superfici dismesse dai campi di calcio, per creare nuovi boschi urbani e nuove aree di gioco.

Un programma di questo genere orientato a riqualificare i servizi e gli spazi pubblici risponde ai bisogni effettivi degli abitanti, ha costi pubblici contenuti e può offrire anche ai privati occasioni di investimento socialmente utile.

3.9. Italia Nostra, *Sui cosiddetti studentati*

Nel Piano operativo vengono inquadrati nella destinazione direzionale e di servizio le attività di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, quali ad esempio studentati e foresterie (punto 3f). Nelle varie Utoe ma in particolare nella 12 (centro storico), per le Aree di trasformazione previste è indicata la destinazione residenziale o direzionale e di servizio, con il rischio che si possano creare aree caratterizzate da un alto grado di mono-funzionalità.

Per ridurre tale rischio è necessario un riferimento dimensionale nel Piano operativo. Per esempio, si introduca nel Piano Strutturale un dimensionamento massimo per gli **studentati e foresterie**, in particolare per quelli privati, nei quali in realtà si nascondono le residenze temporanee ad uso altamente speculativo. L'interesse è generale, in quanto le residenze temporanee, comunque denominate, rischiano di creare problemi nel quadro sociale dei residenti, un 'deserto popoloso' si potrebbe definire, una vera e propria bolla immobiliare se sommata ai vari luxury apartments, B&B, residenze turistico ricettive in via di realizzazione. Questo anche in una visione di prospettiva in quanto, dopo il Covid, si è creata un'abbondanza di uffici vuoti con l'unica prospettiva di un loro cambio di destinazione che non potrà essere altro che la residenza temporanea, se non maggiormente regolarizzata.

Inoltre, per favorire il ritorno della residenza e delle necessarie funzioni di servizio nella città storica e ricreare così una più articolata e tipica opportunità di usi, si propongono le seguenti osservazioni più puntuali:

- Nelle schede (AT e ATs) che ricadono nell'Utoe 12 (centro storico) in cui sia consentito l'**uso direzionale e di servizio**, si chiede di inserire per garantire servizi diretti alla residenza le seguenti specificazioni: 3b (attività di piccole dimensioni di servizio alla persona), 3c (centri civici e centri sociali), 3d (servizi culturali), 3e (assistenza sanitaria), 3g (attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo).

In tali schede si chiede che la categoria 3f (attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati e foresterie) venga eliminata, o in alternativa consentita solo per incrementare gli studentati pubblici, esigenza emersa con forza anche dalle recenti proteste studentesche per il caro affitti data la concorrenza con il mercato degli affitti turistici e delle fiere.

- Per un maggiore controllo delle residenze temporanee e degli studentati si chiede che la disciplina del Piano operativo possa essere modificata nel seguente modo:

- **Articolo 4, al comma 4**, venga modificato con l'inserimento del testo sotto riportato in grassetto/corsivo:

4. Flessibilità delle destinazioni d'uso "Ogni singola scheda norma riporta le destinazioni d'uso ammesse e la relativa percentuale da attuarsi secondo le seguenti specifiche:

- qualora la scheda norma riporti le destinazioni d'uso residenziale e direzionale e di servizio è da intendersi che l'insediamento delle due destinazioni è indifferentemente ammesso e/o liberamente articolato nell'ambito dell'intervento previsto, ***ad esclusione della categoria f3 attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati (nel rispetto della legge 14.11.2000, n. 338 e dell'Allegato A, DM Miur 27/2011), collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune***".

- **Articolo 19 - classificazione degli usi**

Nel primo paragrafo del comma 4.2 Usi temporanei sia integralmente cassata la dizione che recita:

«Non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo (max 60 giorni, nei mesi di luglio e agosto), a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso (3f) e (7c)».

- **Articolo 87, - disposizioni generali**, venga modificato con l'inserimento del testo sotto riportato in grassetto/corsivo, ai seguenti commi:
 1.3 Flessibilità delle destinazioni d'uso "Ogni singola scheda riporta le destinazioni d'uso ammesse e la relativa percentuale da attuarsi secondo le seguenti specifiche:
 - qualora la scheda norma riporti le destinazioni d'uso residenziale e direzionale e di servizio è da intendersi che l'insediamento delle due destinazioni è indifferentemente ammesso e/o liberamente articolato nell'ambito dell'intervento previsto, ***ad esclusione della categoria f3 attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati (nel rispetto della legge 14.11.2000, n. 338 e dell'Allegato A, DM Miur 27/2011), collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune***".
- Infine per quanto riguarda la possibilità offerta dal Piano operativo di realizzare, in tutte le aree AT e ATs, **studentati e foresterie** (attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive) si ribadisce la necessità di introdurre nella disciplina del piano alcuni correttivi per impedire che continuino ad essere, come già accade, occasioni per realizzare alberghi anche laddove la norma del piano non lo consente o dove consente affitti turistici vincolandoli al solo periodo estivo (luglio, agosto).

L'osservazione renderebbe più pertinente il Piano con gli obiettivi dichiarati nel Piano strutturale per una "Firenze Giusta", che mette al centro di questa svolta urbana il tema della lotta alle diseguaglianze, alle rendite di posizione, agli investimenti più facili da accogliere in città perché legati all'immagine di una Firenze solo a vocazione turistica", tramite il ripensamento di queste strutture (studentati privati e foresterie privati), per renderle il più possibile aderenti, come lo stesso Piano operativo dichiara, alle disposizioni della L. 388/2000 e del Decreto Miur 27/2011 in cui i principali utilizzatori devono essere prioritariamente gli studenti bisognosi e meritevoli, definiti sulla base di graduatorie.

3.10. Italia Nostra, *Sull'incompletezza della lista dei giardini storici*

Art. 31 - parchi e giardini di interesse storico

1. *Definizione.* Tra le aree a verde urbano si distinguono i seguenti parchi e i giardini di interesse storico vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004:

- Parco delle Cascine;
- Parco di Boboli;
- Parco Stibbert;
- Giardino dell'orticoltura.

Italia Nostra, presa visione delle proposte del Piano Operativo Comunale di Firenze adottato il 13 marzo di quest'anno e relative all'articolo sopra riportato presenta ai sensi di legge, la seguente osservazione.

- Il quadro riportato nella definizione è ambiguo nella formulazione ("si distinguono"), che può essere interpretata in modo vario, e carente nell'elenco contenente solo 4 casi. Non si comprende francamente perché nell'elenco compaia Il Parco dello Stibbert e non quelli di Villa Fabbricotti, della Villa del Ventaglio alle Forbici, di Villa Favard a Rovezzano o perché compaia quello dell'Orticoltura e non quello della Fortezza da Basso; perché compaia il Parco delle Cascine e non quelli di Villa Strozzi al Boschetto, delle Scuderie Reali di Porta Romana, del viale dei Colli, e della Villa di Rusciano e molti altri.
- Il quadro riportato è altrettanto carente perché non prende in considerazione i numerosi casi di giardini privati riconosciuti di interesse storico artistico e ambientale presenti nel territorio comunale di Firenze. Ad esempio, perché non ricordare il Giardino Torrigiani di via dei Serragli?
- Si propone pertanto che l'articolo 31 sia completamente riscritto, ricordando che, in base al regime vincolistico previsto dal vigente Codice dei Beni Culturali (Dlgs 42/2004), i giardini e parchi risultano vincolati sia per procedure di riconoscimento stabilite dal nuovo codice, sia da vincoli diretti notificati in base alla legislazione di tutela dai primi decenni del '900 (leggi 364/1909 e 688/1912), fino alle leggi 1089/39 e 1497/1939, e ancora *ope legis* quando trattasi di beni pubblici o di enti morali che abbiano più di 70 anni di vita o siano opera di personalità di particolare rilievo decedute. Per questo motivo l'elenco è molto più esteso di quanto riportato nell'articolo oggetto dell'osservazione.
- Anche la Definizione «Tra le aree a verde urbano si distinguono i seguenti parchi e i giardini di interesse storico vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004» risulta ambigua: si chiede che nella nuova formulazione sia citata in modo chiaro tutta la normativa relativa ai vincoli di tutela e tutte le fonti esistenti per avere un quadro completo dei beni vincolati.

A proposito del verde urbano, per esempio una prima fonte sul patrimonio vincolato oltre all'Ufficio Vincoli della Soprintendenza MIBAC di Firenze è costituita dal volume pubblicato dall'Ufficio Studi del Mibac, e curato da Vincenzo Cazzato: *Ville, parchi e giardini: per un atlante del patrimonio vincolato*, Roma, Istituto poligrafico e Zecca dello Stato, 1992 (disponibile on line nel sito del Ministero e scaricabile gratuitamente al seguente link https://ufficiostudi.beniculturali.it/mibac/multimedia/UfficioStudi/documents/1257860191149_Toscana.pdf). Nella sezione curata dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e del Paesaggio di Firenze e Pistoia è riportato l'elenco, aggiornato al 1990, dei giardini e parchi del Comune di Firenze vincolati. Da ricordare anche questo passo dell'introduzione all'inventario: «Significativi sono anche i vincoli ex lege 1497/1939 di alcuni piccoli spazi verdi situati lungo la cerchia dei viali, quali due giardini di viale Segni, Il giardino di via della Dogana, i giardini di viale Amendola, di viale Mazzini, di via Fra Giovanni Angelico, di

via Alfieri. Si tratta di notifiche avvenute fra il 1952 e il 1953, in un momento cioè di grande ripresa edilizia nell'immediato dopoguerra. È evidente la volontà da parte della Soprintendenza di salvare dalla speculazione spazi verdi residui in quella fascia urbana a destinazione residenziale che aveva raggiunto un alto valore di rendita fondiaria. Vengono così salvate anche piccole aree interne del centro storico, quali i giardini di Borgo Allegri, di via di Mezzo, di via dei Pilastri» (*Ivi*, pp. 377-378).

- Infine, si chiede che in questo articolo del POC sia inserito quanto segue: «Per quanto concerne i giardini e i parchi di interesse storico sottoposti a vincoli di tutela le uniche azioni ammesse dal Codice dei Beni Culturali (Dlgs 42/2004) sono “la conservazione” e “il restauro”, ed è pertanto esclusa “la riqualificazione”».

Gli interventi di conservazione e di restauro, oltre ai principi e alle norme della *Carta Italiana del Restauro* (1972), devono rispettare le indicazioni contenute nella Carta dei giardini storici detta *Carta di Firenze* (Icomos-Ifla 1981).



Giardino di Borgo Allegri

3.11. Italia Nostra, *Sull'asilo nido alle Cascine*

L'associazione nazionale Italia Nostra onlus, Sezione di Firenze, presa visione delle proposte del Piano Operativo Comunale di Firenze adottato il 13 marzo 2023 e relative alla Scheda norma contenuta nel vol. NTA, vol. 4, p. 627, ATs. 08.06. Asilo Cascine, osserva quanto segue.

Nella scheda norma oggetto dell'osservazione si riporta questo sintetico quadro descrittivo dell'edificio interessato al cambio di destinazione e alla trasformazione e del contesto in cui insiste: «*Nel piazzale delle Cascine è presente un immobile di proprietà comunale inutilizzato*».

Trattandosi di un immobile di un complesso monumentale riconosciuto di grande valore storico, artistico e ambientale ai sensi del vigente Codice dei beni Culturali, ci sembra questa una descrizione estremamente carente in quanto, nonostante un'ampia e recente letteratura sul parco, non spiega il valore storico e le caratteristiche né le vicende storiche del manufatto. Fra queste, ad esempio, che con la trasformazione delle Cascine in parco pubblico in occasione di Firenze Capitale l'immobile fu per alcuni decenni sede del Direttore del Parco e del Soprintendente del Servizio Comunale dei giardini e passeggi pubblici. Altrettanto reticente risulta la scheda a proposito dei motivi per cui l'immobile è oggi inutilizzato.

La nostra Associazione da anni sta battendosi contro il degrado e i danni che negli ultimi decenni sono stati causati:

- dalla progressiva rinuncia all'azione di manutenzione ordinaria del Parco con tecnici giardinieri in organico permanente del Servizio giardini comunale;
- dall'aumento sempre più massiccio di usi e attività improprie per un parco storico e monumentale di queste caratteristiche (mercato settimanale, luna park, mega eventi fieristici, mega concerti e intrattenimenti di grande impatto di pubblico, utilizzo della viabilità interna del parco sugli assi via del Pegaso-piazzale del Re-via delle Cascine-viale degli Olmi-piazzale Vittorio Veneto come by-pass per alleggerire il congestionato nodo stradale di via Baracca-via delle Porte Nuove sulla direttrice via Pistoiese -Porta al Prato).

In questa prospettiva di restauro e recupero del Parco andrebbero assolutamente diminuiti e non incrementati i motivi di attraversamento veicolare al suo interno, con l'obiettivo di una sempre più ampia pedonalizzazione.

Altrettanto incomprensibile risulta, sul piano più strettamente urbanistico, la destinazione attribuita all'immobile così giustificata: «*Considerata la necessità di rispondere alla domanda di servizi per la prima infanzia, la trasformazione prevede di recuperare l'edificio per la realizzazione di un nuovo asilo nido, a metà strada tra i rioni dell'Isolotto e di Porta al Prato*».

Chi ha redatto la scheda non ha considerato che a questa metà strada sta un parco monumentale dentro il quale non esiste residenza che presenti domanda di servizi di prima infanzia, che invece esiste probabilmente nei quartieri limitrofi, dai quali l'accesso al nuovo asilo nido potrebbe avvenire solo con autoveicoli.

Questa nuova destinazione risulta quindi contraria non solo ad un obiettivo di pedonalizzazione del Parco, ma anche a quello indicato nel presente POC al paragrafo della "Prossimità".

La scheda norma è altrettanto reticente anche circa la natura della domanda e se con questa trasformazione si risponda all'eventuale domanda di nuova residenza prevista nelle aree della ex-Manifattura Tabacchi o in quella delle ex Officine Grandi Riparazioni, poste entrambe all'esterno del lato Nord del Parco.

Tralasciando altre questioni non indifferenti, quale la adattabilità di un manufatto storico ai requisiti funzionali di un moderno asilo d'infanzia e ancora l'insistenza del manufatto all'interno di un'area ad alto rischio idraulico qual è quella del Parco delle Cascine, per quanto sopra esposto, si chiede:

- abrogare la scheda ATs. 08.06. Asilo Cascine;
- subordinare ogni intervento di trasformazione relativo al Parco delle Cascine a un'indagine sullo stato di grave degrado in cui il Parco versa da anni, sia nella sua consistenza vegetale sia nei manufatti architettonici, e alla conseguente redazione di:
 - a. Progetto di recupero e restauro del Parco,
 - b. Piano regolatore particolare per la gestione e la manutenzione del Parco.



3.12. Associazione Novoli Bene Comune (NBC), *Osservazioni al POC: Area Mercafir Sud*



Esprimiamo giudizio negativo circa la proposta contenuta nel POC, con denominazione **Centro Alimentare Polivalente** (CAP) Utoe 10 che prevede la realizzazione di un nuovo mega polo della logistica e delle merci nell'area sud della Mercafir, che sarà messo in vendita o affittato.

Come Associazione Novoli Bene Comune questa proposta suscita molte perplessità in quanto:

- un'area dedicata alla logistica per tutta l'area metropolitana appare una scelta inopportuna per il nostro rione, perché monofunzionale quando, invece, secondo noi, un'area così importante, diremmo decisiva, per la riqualificazione complessiva di Novoli deve essere al servizio delle necessità sia storiche che moderne e soprattutto plurifunzionali;
- il carico urbanistico che la proposta sottende non sarebbe sopportabile dal rione di Novoli, così come il surplus di inquinamento acustico e atmosferico che si aggiungerebbe all'attuale, già molto pesante nel rione;
- viene dimenticata la funzione fondamentale del verde che invece, in una area così vasta, dovrebbe trovare una sua centralità come elemento fondamentale per il riequilibrio ambientale;
- la previsione di una nuova edificazione a destinazione studentato, appare proposta casuale, del tutto fuori luogo rispetto all'area e alla sua destinazione prevalente e complessiva.

L'Associazione Novoli Bene Comune, per la nuova destinazione dell'area sud della Mercafir, esprime le seguenti proposte.

Proponiamo qui la nascita di **un nuovo polo per sviluppo sostenibile della città** e anche come decisivo elemento di riequilibrio sociale e territoriale per il rione di Novoli, recuperando qui tutte quelle funzioni negate e quindi mancanti.

Un mix polifunzionale ricco e variegato, con:

- case popolari di qualità ed ecosostenibili;
- diffusi servizi di prossimità per la cittadinanza di utilizzo sia quotidiano che occasionale;
- una ben strutturata rete di assistenza sanitaria 'locale' (es. ambulatori, centri di ascolto, consultori, ecc.) e la presenza di una casa della salute comunitaria;
- zone attrezzate per la socialità, l'attività ludica e il ristoro collegate a tale finalità;
- un polo culturale che amplia gli attuali spazi della Biblioteca Comunale Buonarroti e aggiunge nuovi spazi per attività formative e di pubblica istruzione;
- una nuova area dedicata allo sport di base e popolare che integra ed amplia le strutture esistenti (piscine, campi calcio, palaretelle, ecc.); attività commerciali di vicinato;
- un mercato rionale dedicato ai prodotti di filiera corta; con molte diffuse aree a verde ben alberate e anche orti sociali;
- una mobilità dolce che privilegia pedoni e bici e limitatissima presenza di autoveicoli.

Elemento decisivo per ricucire questa nuova urbanizzazione con l'intero rione, sarà l'**interramento di viale Guidoni**, proposta che viene richiesta dalla cittadinanza ormai da moltissimi anni, opera fondamentale per favorire un unicum pedonale che ricomponga visivamente e materialmente un tessuto profondamente diviso dal tracciato di grande penetrazione e parzialmente e banalmente delegato a megaparcheggio.



Le aree di trasformazione di Novoli

3.13. Osservazioni sulle aree Nucci (AT 10.02 e AT 09.01)



Si tratta di due aree, una in viale Guidoni, l'altra in via Geminiani, che da anni attendono una pianificazione, e che nel frattempo si sono trasformate in parte anche in una discarica. Per lungo tempo le due aree in questione sono state oggetto di un contenzioso legale con il Comune, anche in relazione all'azzeramento nel piano strutturale del 2015 di tutte le nuove edificazioni previste nel precedente Piano Regolatore. Nel frattempo, la proprietà – la società Toscolombarda che farebbe capo alla famiglia Nucci – per l'area di viale Guidoni ha a lungo trattato prima con Della Valle e poi con Comisso quando ancora circolava l'ipotesi della realizzazione dello stadio in quella zona.

Ora un fondo inglese, che ha opzionato l'acquisto delle due aree da tempo abbandonate, nel mese scorso ha presentato un progetto che prevede un parco alberato munito anche di attrezzature sportive, un giardino dedicato alla cultura, case popolari, alloggi per studenti bisognosi, palazzine residenziali e uffici.

Per queste due aree e i relativi interventi edilizi formuliamo un'unica valutazione complessiva e relativa proposta.

Sono due vaste aree ubicate in punti strategici del rione che nel POC sono destinate ad accogliere una valanga di cemento. Infatti, attualmente risulta dal POC che il contenzioso fra Comune e proprietà Toscolombarda relativamente alla possibilità, contestata dal Comune, per il privato di poter attuare in-

terventi edificatori, sia stato risolto a favore della proprietà che quindi si appresta a rinnovare il progetto presentato mesi scorsi da un fondo inglese che ha rilevato la proprietà dalla società Toscolombarda. Novoli Bene Comune esprime netta contrarietà a un nuovo pesante stravolgimento della vita del rione con un nuovo massiccio impianto edificatorio, fatto che sarebbe del tutto insopportabile per la qualità della vita del rione, già ampiamente compromessa dalle speculazioni edilizie degli anni '60. Si tratta di una spada di Damocle sulla testa del rione, una pesante ipoteca sulla speranza di un suo riequilibrio urbanistico che chiediamo da anni.

Relativamente alle indicazioni puntuali previste nelle due schede del POC facciamo osservare:

Per l'area di viale Guidoni AT 10.02

- l'intervento aumenterà il carico di traffico sul rione, che già oggi ha ampiamente superato livelli di sopportabilità acustica e di inquinamento ambientale;
- si ritiene davvero inaccettabile e inammissibile la concessione di poter costruire fino a 9 piani fuori terra, quando a suo tempo la stessa Amministrazione aveva considerato le attuali massime altezze dei fabbricati come fattore impattante assai negativo e da non ripetere;
- relativamente alle prescrizioni sul verde non si ritiene per nulla sufficiente la realizzazione di uno spazio pubblico di servizio al nuovo insediamento, prevalentemente sistemato a verde, raccordato con il giardino pubblico lungo via Eugenio Barsanti, lo stesso dicasi per la realizzazione di spazi verdi alberati non frammentati al fine di favorire l'ombreggiatura e diminuire gli effetti delle alte temperature; e per la realizzazione di fasce a verde lungo le strade per mitigare inquinamento acustico e atmosferico in particolar modo nelle zone nord-ovest e sud; tali limitate e incongrue prescrizioni evidenziano per noi chiaramente come dal punto di vista ambientale e del verde l'intervento sia fortemente negativo;
- inoltre, contestiamo la prescrizione della distribuzione dei parcheggi pubblici prevalentemente lungo la viabilità e gli spazi pubblici, considerando che già ora nel rione di Novoli e in particolare nella zona dove insisterebbe l'intervento, vicina al palazzo di Giustizia, i parcheggi sugli assi viari sono del tutto insufficienti e costantemente occupati;
- siamo contrari alla prescrizione che prevede che il 20% dell'edificato debba essere dedicato alla ennesima residenza per studenti se questa non è concordata e presa in carico dall'Azienda per il diritto allo studio di Firenze;
- siamo contrari, in mancanza di un piano rionale relativo alle aree culturali, che si realizzi un museo, peraltro non viene indicata la sua tipologia e funzione;
- in attesa della verifica di Valutazione di Impatto sui siti Patrimonio Mondiale Unesco, Centro Storico di Firenze e Ville e Giardini Medicei in Toscana, sull'area in oggetto esprimiamo sin d'ora comprovati dubbi che le indicazioni sopracitate possano superare gli evidenti impatti negativi;
- infine, appare evidente come la stessa affermazione contenuta nel POC, ovvero quando si scrive: «stante comunque la complessità dell'intervento, che coinvolge diverse componenti ambientali, si ritiene indispensabile conseguire un maggiore livello di approfondimento nelle successive fasi, verificando anche le ripercussioni generate dall'intervento in un intorno significativo dell'ambito urbano in cui si colloca, (sia nel corso della fase realizzativa che in quella di esercizio). Il livello di approfondimento valutativo sarà funzionale e conseguente al percorso autorizzativo» certifichi da parte dello stesso Comune di Firenze come, in aggiunta ai nostri rilievi precedentemente espressi e motivati, come complessivamente questo intervento edilizio sia chiaramente **insostenibile**.

Per l'area di via Carraia/Geminiani AT 09.01

- l'intervento aumenterà il carico di traffico sul rione, che già oggi ha ampiamente superato livelli di sopportabilità acustica e di inquinamento ambientale;
- si prevede una nuova struttura commerciale al dettaglio che si intuisce sia di consistente impianto volumetrico e quindi poco compatibile come carico urbanistico con l'intorno, un rione che invece chiede negozi di vicinato e prossimità
- confermiamo che già ora è presente un forte disagio/disturbo in relazione all'*inquinamento acusti-*

co generato dalla ferrovia che insiste sul perimetro dell'area e che quindi sconsiglierebbe una nuova attività edilizia;

- inoltre, contestiamo la prescrizione della distribuzione dei parcheggi pubblici prevalentemente lungo la viabilità e gli spazi pubblici, in quanto già ampiamente saturi;
- l'indicazione/concessione di numero massimo 7 piani fuori terra ci pare assolutamente eccessiva, considerando il negativo stato pregresso del rione circa le altezze degli edifici;
- infine, appare evidente come la stessa affermazione contenuta nel POC, ovvero quando si scrive: «stante la complessità dell'intervento, che coinvolge diverse componenti ambientali, si ritiene indispensabile conseguire un maggiore livello di approfondimento nelle successive fasi, verificando anche le ripercussioni generate dall'intervento in un intorno significativo dell'ambito urbano in cui si colloca, (sia nel corso della fase realizzativa che in quella di esercizio). Il livello di approfondimento valutativo sarà funzionale e conseguente al percorso autorizzativo individuato e/o al tipo di intervento [...] particolare attenzione dovrà essere posta al tema della verifica della qualità dei suoli e della mobilità al fine della verifica degli effetti sul clima acustico e la qualità dell'aria» certifichi da parte dello stesso Comune di Firenze come, in aggiunta ai nostri rilievi precedentemente espressi e motivati, complessivamente questo intervento edilizio sia chiaramente **insostenibile**.

Come prima proposta NBC chiede all'Amministrazione Comunale di aprire una trattativa con il privato proprietario delle due aree con l'obiettivo di spostare l'autorizzazione edificatoria su dette aree in nuove aree ubicate fuori dal rione di Novoli.

NBC propone comunque di essere pienamente coinvolta negli sviluppi amministrativi ed urbanistici che si evolveranno, con l'obiettivo di poter contribuire in primis ad evitare l'iniziativa edificatoria complessiva in oggetto, o quantomeno a ridimensionarla e a orientarla verso i bisogni del rione e con il minor impatto urbanistico, sociale ed ambientale. A tal fine qui ricordiamo che NBC si era già fatta carico di presentare all'Amministrazione Comunale-Assessorato all'Urbanistica, a fine 2019, un progetto di risistemazione e riqualificazione del verde di parte dell'area di viale Guidoni, prospiciente il viale stesso, per la fruizione pubblica del giardino oggi in essere ma che versa in stato di degrado e comunque con areale insufficiente per i bisogni di aree a verde dei cittadini del rione.

3.14. Osservazione sull'ex hotel il Magnifico (AT 09.05)



Il “Magnifico” è un complesso edilizio alto 9 piani fuori terra e uno interrato, interessa una importante superficie di 30.300 mq.

Costruito nel 1984, inizialmente era stato adibito ad albergo, Il Magnifico appunto, ma ha registrato sin da subito un clamoroso caso di mal costruzione con l'altezza minima dei solai fuori norma. Abbandonata la funzione alberghiera, nel 2000 viene locato dalla Polizia di Stato, oggi vi insistono circa 1.000 lavoratori al giorno e dispone di alloggi per oltre 600 lavoratori della Polizia; vi hanno sede il Commissariato sezionale di Rifredi-Peretola, il Reparto Prevenzione Crimine, l'Ufficio Sanitario Provinciale, gli uffici dell'VIII Reparto Mobile, l'armeria dell'UPG e SP.

Locato ad una cifra molto onerosa – con scadenza del contratto a marzo 2021 – da una società in concordato preventivo, versa in condizioni disastrose: cedimenti, allagamenti, malfunzionamento degli impianti elettrico, idrico, di condizionamento e riscaldamento, assenza pressoché totale di ascensori funzionanti, frequenti casi di legionella nelle acque delle tubazioni.

Un vero e proprio caso, indecente, recentemente visitato anche da “Striscia la notizia”. Alla Polizia di Stato, ovvero a noi contribuenti, la locazione del Magnifico sarà costata globalmente ad oggi più di 70 milioni di euro.

Con queste premesse come Associazione non possiamo che approvare la sua demolizione, un immobile nato male e finito peggio dopo 39 anni di clamoroso insuccesso.

Quello che invece l'Associazione contesta e non approva è:

- la sua identica e confermata occupazione di suolo per 30.300 mq
- la futura destinazione, ovvero un mix fra residenziale, direzionale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettivo, vale a dire un mini-comparto misto, senza una sua precisa lettura sia come singolo edificio, sia per i riflessi e l'interazione con il contorno rionale.

Francamente sembra di leggere qui una grande incertezza dell'Amministrazione Comunale, non solo nella capacità di scegliere e indirizzare, quanto nella sicurezza che questa operazione abbia buon esito e si concretizzi veramente. Il che, se da un lato è comprensibile visti i precedenti 39 anni di malfunzionamento e mal gestione dell'immobile, dall'altro finirebbe per procurare un altro sfregio alla speranza di miglioramento della qualità della vita del rione di Novoli.

L'Associazione propone invece di:

- ridurre significativamente il dato della superficie edificabile, di un 50%, e quindi attestandola ai 15.000 mq;
- ridurre l'altezza con un numero di massimo 5 piani;
- destinare l'intero complesso in parte all'housing sociale, in parte all'edilizia residenziale pubblica;
- inserire anche negozi di vicinato e prossimità;
- completare l'intero areale d'intorno con un'ampia area verde attrezzata e largamente fruibile in particolare per i bambini, gli anziani e i soggetti fragili;
- creare un parcheggio pertinenziale interrato.



3.15. Osservazione sul Parcheggio Scambiatore Check Point Nord (ATs 09/10.08)



La localizzazione dell'area interessata e la quantità di suolo impegnato fanno esprimere a questa Associazione contrarietà alla proposta di megaparcheggio in oggetto. Si tratta indubbiamente di una funzione a livello sovracomunale, che finisce per penalizzare vieppiù il rione di Novoli con un carico urbanistico francamente insostenibile.

Nel merito contestiamo:

- l'area che si vorrebbe impegnare creerebbe una vistosa barriera di asfalto, automobili e pullman al confine del rione, creando di fatto una zona che soffoca e inquina aria e clima in un rione che vanta già l'isola di calore più grande della Toscana;
- il suolo impegnato ci appare francamente eccessivo e sovradimensionato e comunque riteniamo che non sia coerente con l'indirizzo generale che proprio il Comune si è dato, ovvero quello del cosiddetto consumo di suolo zero;
- la previsione di un nuovo grande parcheggio per le auto appare del tutto in contraddizione con la corretta iniziativa posta in essere in loco, ovvero con la nuova linea tramviaria e la nuova stazione ferroviaria Guidoni, una cura del ferro fatta proprio per garantire e incentivare l'uso dei mezzi pubblici in alternativa ai mezzi privati e anche con una mobilità non inquinante;
- tale previsione viene motivata dall'Amministrazione anche per contribuire a sostenere la domanda di sosta generata dallo scalo aeroportuale fiorentino e quindi per un traffico in entrata e uscita verso lo stesso, quando invece a nostro parere si dovrebbe disincentivare l'uso del mezzo privato a favore dell'uso della tramvia che è stata realizzata proprio anche per le necessità di accesso e uscita dall'aeroporto con tutte le positive ricadute sull'inquinamento ambientale e acustico;

- per quanto riguarda quantità e qualità della sistemazione del verde nell'area in oggetto, le indicazioni dell'Amministrazione riteniamo siano assolutamente superficiali e insufficienti, vista la dimensione e l'impatto dell'area, e le ricadute che il massiccio impegno di asfalto e impermeabilizzazione del suolo avranno sulla già presente isola di calore più grande della Toscana;
- infine, questa proposta si sommerebbe in maniera drammatica, per gli effetti su clima e ambiente, sulla mobilità e più in generale sulla qualità della vita, alle altre vaste e pesanti proposte urbanistiche previste per il rione di Novoli, come la nuova stazione ferroviaria Guidoni, lo svincolo di Peretola, il polo logistico di Mercafir sud, i nuovi insediamenti nelle aree ex Nucci.

3.16. Osservazione sullo Svincolo Peretola (ATs 09/10.11)



L'Associazione NBC esprime un giudizio positivo sull'intervento in oggetto, in quanto è atteso da molti anni e i cui ritardi di realizzazione, davvero clamorosi, hanno reso viepiù critico sia lo stato dell'inquinamento ambientale e acustico del rione di Novoli, sia l'assetto e l'immagine del rione reso confuso e caotico dal sistema della mobilità sulla direttrice di penetrazione da nord-ovest, peraltro ricordiamo principale porta di accesso a Firenze che poi si scarica sul viale Guidoni, di fatto una vera e propria autostrada urbana.

Un'area questa, così vasta (213.000 mq complessivi) e con questa importante funzione di interscambio trasportistico, deve vedere una importantissima fase di progettazione, anche di dettaglio, per le ricadute anche paesaggistiche e identitarie del rione che il nuovo assetto viario comporterà.

A tal fine riteniamo oltremodo decisivo, per esprimere un giudizio complessivamente positivo, una progettazione del verde delle aree non impegnate dal nuovo sistema viario che sia specificatamente mirata a porre l'elemento ambientale come asset principale e non a corredo e come arredo delle zone di risulta precedentemente assegnate e sviluppate per la mobilità su gomma.

In questo senso proponiamo di assegnare alla progettazione del verde non un semplice status di equilibrio con la mobilità ma viceversa un ruolo di principale protagonista di un'altra tessera della rivoluzione verde che dovrà interessare tutto il rione di Novoli.

In tal senso esprimiamo un giudizio assai negativo sulle poche e poco incisive prescrizioni proposte dall'Amministrazione che si limitano ad indicare di «prevedere fasce arboree/arbustive lungo le maggiori vie di comunicazione privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità» e di «inserire, nelle aree adibite a spazio per la sosta, elementi arborei con finalità di ombreggiamento e riduzione delle alte temperature nei mesi estivi».

3.17. Osservazione sulla Stazione Guidoni (ATs 09/10.10)



L'Associazione NBC esprime un giudizio positivo sull'intervento proposto in virtù della sua qualità funzionale a sostegno della mobilità sostenibile e della cura del ferro, vedi anche l'interscambio con la linea tramviaria T2.

Al contempo, prima di esprimere un parere complessivamente positivo, attendiamo di conoscere nel dettaglio la progettazione dell'area a verde nel sedime interessato, e in particolare sollecitiamo una progettazione che per quantità e qualità sia capace di apportare un forte miglioramento al deficit di condizione climatica e ambientale che affligge il rione di Novoli.

Idem per quanto riguarda il vistoso impegno di suolo, 11.000 mq, che al momento, senza conoscere in dettaglio l'uso complessivo di tutta l'area appare francamente spropositato, a meno che non sia destinato tutto come area a verde (boschiva?).



3.18. Un Progetto urbanistico per Novoli



Novoli, la città, il suo futuro

Nel quinto capitolo dell'enciclica *Laudato sii*, nel quarto paragrafo dedicato a Politica ed economia in dialogo, al n. 193 riflettendo sul tema dello “sviluppo sostenibile”, Papa Francesco osserva che sono maturi i tempi per «una certa decrescita in alcune parti del mondo procurando risorse perché si possa crescere in modo sano in altre parti».

A partire da questa straordinaria sollecitazione, sia morale che civile, uno dei temi di analisi per lo sviluppo sostenibile del pianeta riguarda la dimensione collettiva dei nuovi spazi urbani.

Occorre analizzare e approfondire nuove organizzazioni spaziali per una nuova società interculturale, fatta di una cittadinanza attiva e partecipante alla vita di relazione, solidale e democratica. Dobbiamo realizzare progettualità innovative dedicate alle nuove esigenze di organizzazione spaziale e abitativa per le nuove soggettività, in particolare quelle più ‘deboli’.

È sempre più chiara e concreta l'idea che l'insieme degli spazi urbani e le loro relazioni, cioè il loro ‘sistema’, costruisca, consolidi e caratterizzi la città incidendo in modo significativo sulla qualità della vita della comunità urbana.

Una comunità molto articolata che ha bisogno degli spazi urbani per aggregarsi, riconoscersi, svilupparsi. Gli spazi urbani materiali sono insostituibili: gli attuali spazi virtuali (tv, internet, social network) favoriscono l'isolamento, e troppo spesso diffondono più o meno subdolamente avvisi manipolati variamente finalizzati. Il segno del decentramento della personalità, nell'illusione di sentirsi sempre più a contatto con gli altri. Ciò toglie a quegli spazi la possibilità di incidere positivamente sulla qualità della vita.

Per garantire libertà, democrazia e solidarietà gli spazi urbani materiali sono ancora essenziali. Allora occorre analizzare e verificare se e come un uso e una nuova progettazione e strutturazione degli spazi urbani non edificati e delle risorse abitative non utilizzate – la rigenerazione urbana – possano contribuire a un netto e visibile miglioramento della qualità della vita della comunità del quartiere.

La città, il quartiere

La città è un mix squilibrato di differenti insediamenti di persone diverse. Squilibrato perché gli abitanti prevaricano i cittadini, i turisti gli autoctoni, gli autoctoni gli stranieri, il popolo della notte i residenti, e via così.

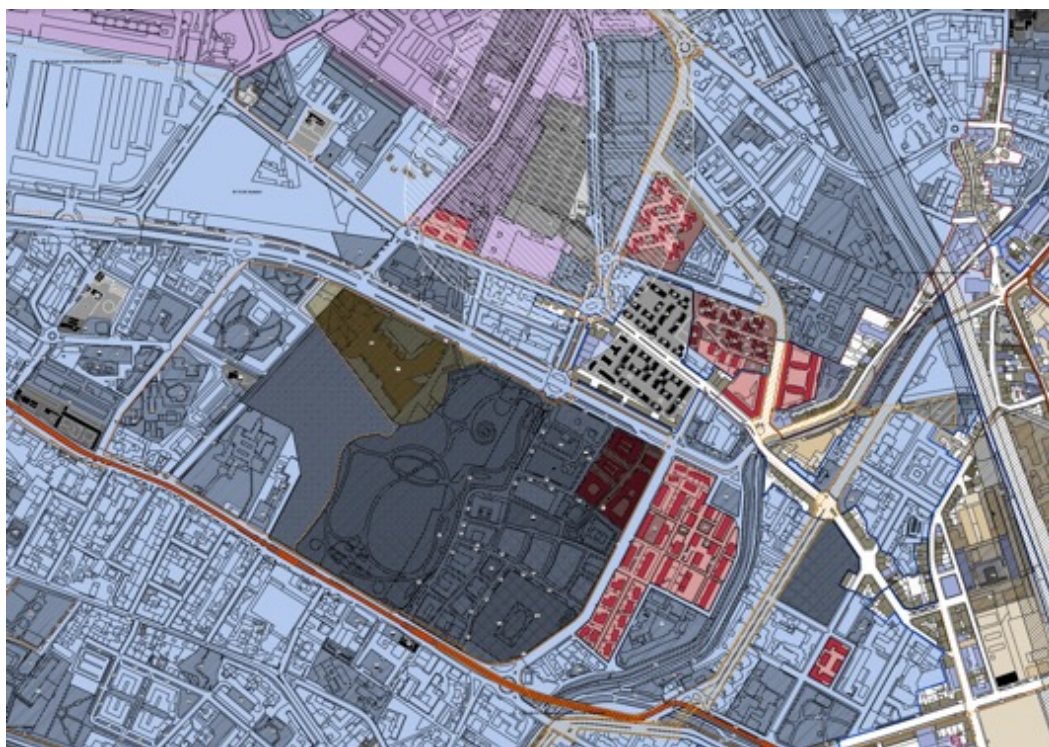
Anche Firenze appare in grande sofferenza, colpita da un imbarbarimento sociale frutto di perdita dell'identità, fuga dei residenti, chiusura delle botteghe artigiane, scadimento del tessuto commerciale, mancanza di sicurezza, vandalismi estetici e fisici. Sempre alle prese con un difficile equilibrio fra identità storica e vocazione turistica sempre più marcata. Laddove, peraltro, la riconversione di questi comparti o edifici deve passare inevitabilmente per una loro ri-lettura storico-sociale, ovvero dal recupero di quelle memorie di città cui esse hanno contribuito, e quindi riconnetterli al tessuto identitario di città nel quale le funzioni di quei luoghi hanno prodotto integrazione e memoria.

La città sta perdendo la propria identità e con essa se ne vanno le ragioni della sua configurazione e soprattutto le motivazioni per la sua sopravvivenza, ovvero la visione dei suoi obiettivi futuri.

La città era un luogo di abitudini, di legami sociali, di memoria.

Ora è sempre più un *non luogo* (citazione da Marc Augé) dove la gente è sempre più sola e di passaggio. Il quartiere di Novoli rappresenta efficacemente questo stato di oblio socio-urbanistico.

Ripensato recentemente con un ruolo sempre più centrale nel nuovo assetto della città metropolitana, anzi enfaticamente dipinto come il “nuovo centro” di Firenze, il quartiere di Novoli in realtà non è più periferia ma nemmeno è diventato centro urbano. Sempre più spogliato delle attività commerciali di vicinato, e delle principali funzioni sociali come centri ricreativi, consultori, cinema, senza nessun evidente miglioramento procurato dai nuovi importanti insediamenti pubblici e privati come l'Università, il palazzo di Giustizia, la sede centrale della Cassa di Risparmio di Firenze, uno dei quartieri più popolati di Firenze langue in uno stato di indefinita identità, anzi spesso Novoli viene associato più al degrado che al benessere.



Stralcio della tavola n. 10 del POC. Per la legenda si veda il retro di copertina

Visione del futuro strategica e unitaria

La necessità di un riequilibrio fra la città pubblica e privata è un tema sempre più centrale e prioritario ed è associato al fatto che debba essere guidato e sostenuto dai principi etici fondamentali. Alla base di ogni convivenza vi sono regole chiare e soprattutto condivise.

Prima di tutto però serve una riqualificazione e spesso una nuova progettazione degli spazi di relazione e di convivenza, offrendo luoghi di socialità e di scambio, come espressione fisica di un diritto irrinunciabile di comunità. Fondamentale appare allora il tema della rigenerazione urbana, il completamento e il miglioramento della città senza creare nuove espansioni ed edificazioni.

Il disegno urbano può contribuire a creare un ambiente, un luogo, favorevole all'incontro/confronto. Occorre individuare la strategia, e poi attivare le risorse e le variabili necessarie per realizzarla. Quindi attivare strumenti innovativi, atti a promuovere dinamiche di solidarietà, in grado di rendere i cittadini veri protagonisti delle trasformazioni della propria città, in una nuova forma di democrazia del futuro, come la massima trasparenza e pubblicità degli atti della pubblica amministrazione, o come la facilitazione e l'approfondimento del dialogo fra cittadini e istituzioni. Occorre quindi fare appello al "volontariato civico", quello che forma la buona cultura che fa pensare che il bene pubblico è anche mio, e che trasforma degrado e abbandono dei luoghi in nuovi punti di riferimento e di aggregazione, solidarietà, bellezza, legalità, condivisione.

La proposta

Proponiamo che la riorganizzazione del rione di Novoli venga realizzata mediante la predisposizione di un **Piano Urbanistico generale dedicato a Novoli**, una progettazione unitaria che il rione, cresciuto sotto l'input della speculazione edilizia, non ha mai avuto e la cui assenza ha penalizzato le originali potenzialità storiche e identitarie, rendendolo periferia disordinata e senza anima.

Anche in questa occasione ci permettiamo di segnalare e sottolineare quanto sia necessario e ineludibile recuperare i gravi errori che hanno prodotto evidenti deficit sulla qualità della vita dell'intero rione che, ricordiamo, è parte di Firenze e come tale va governato con la medesima sensibilità e attenzione di molte altre parti della nostra città ben attrezzate e ben seguite dall'Amministrazione Comunale. Sottolineiamo la necessità inderogabile di una ricomposizione del tessuto urbano del rione in modo completo, ordinato e attento alla qualità della vita dei cittadini.

Questo Piano Urbanistico dovrà:

- essere uniformato e seguire gli indirizzi dell'**Agenda 2030** dell'ONU, ovvero utilizzare metodi e meccanismi di pianificazione basati su obiettivi per ottenere risultati sociali, economici e ambientali più sostenibili;
- riorganizzare la vita del rione seguendo il modello della **città a 15 minuti**, che valorizza la vicinanza dei servizi a una distanza massima di 15 minuti a piedi o in bici e l'appartenenza a uno specifico contesto urbano;
- rendere centrale la **prossimità**, vivere cioè in un quartiere in cui può avere accesso a tutti i servizi di cui si necessita e a seconda delle esigenze specifiche di ogni fascia demografica;
- porre il verde come elemento centrale e fondante del nuovo assetto del rione;
- essere completamente partecipato per diventare il primo piano urbanistico sostenibile, inclusivo e partecipato di Firenze, un modello innovativo e di grande prospettiva per l'intera città e non solo.

3.19. Sulla Terza Torre degli uffici regionali



L'Associazione NBC esprime un parere molto negativo e di profonda contrarietà alla proposta di realizzare una cosiddetta terza Torre della Regione Toscana in via di Novoli, e annuncia fin d'ora che si batterà perché questo progetto venga rigettato dall'Amministrazione Comunale a cui passa l'approvazione per competenza autorizzativa. Queste le nostre motivazioni.



Stato attuale



Progetto della Terza Torre

Riteniamo che il nuovo grattacielo, un'opera pubblica (necessaria? motivata?) di 14 piani per 65 metri di altezza, che ospiterà parte degli uffici della Regione Toscana, vada a completare in modo pesante e irreversibile lo scempio del rione di Novoli, che è cominciato negli anni '60 e continua a essere destinato a ospitare le pesanti speculazioni della rendita fondiaria e immobiliare locale e ora internazionale. Un rione vocato allo sviluppo insostenibile, completamente indifferente ai, sia pur tardivi, nuovi indirizzi della transizione ecologica. Un rione spugna in cui infilare di tutto e di più e senza soluzione di continuità, e anche senza nessuna opera di compensazione (come si dice oggi). Così come un pinnacolo sull'albero di Natale la terza torre 'abbellisce' un albero sempre più spelacchiato e consumato. Ma sotto l'albero brillano, quelli sì, i regali e sono tanti e ricchi, ma non sono certo destinati agli abitanti di Novoli e nemmeno ai fiorentini.

Sottolineiamo poi come il grattacielo insista proprio sullo stesso sedime che doveva veder nascere, già nel 2007, un asilo nido che non era solo aziendale, ma doveva accogliere anche i bambini e le bambine del rione di Novoli oltre che i figli dei dipendenti regionali e quindi fortemente integrato col territorio. Una nuova delicata struttura, che doveva essere realizzata con materiali ecosostenibili pensati appositamente per i bambini che vi trascorrono gran parte della giornata, come elemento di qualità per l'intero rione in quanto primo per la sua tipologia nel territorio fiorentino, ma anche come intervento pensato proprio come un chiaro contributo alla riqualificazione e alla valorizzazione del rione di Novoli. Per questo Regione e Comune, già 16 anni fa, parlavano non solo di offrire una struttura nuova, ma di garantire che fosse davvero all'avanguardia (allora), inserita al meglio nella realtà urbana, rispettosa di tutti i parametri più avanzati della bioarchitettura e concepiti con i migliori criteri di funzionalità. Insomma, «pensando a un'esperienza che potrà servire da modello anche in altre realtà». L'asilo nido interessava un'area di intervento di circa 3 mila metri quadrati, di cui 1.000 coperti dal fabbricato con tre sezioni ciascuna con superficie netta di circa 140 mq l'una, oltre ai laboratori per le attività specifiche complessivamente pari ad ulteriori 150 metri quadrati. L'asilo doveva essere pronto

nella primavera del 2010, ma di fatto non partì mai. Poi nuovamente, nel 2018, Consiglio Regionale approvò la proposta che una porzione dell'area di via di Novoli, di sua proprietà, fosse trasferita al patrimonio del Comune per la realizzazione dell'asilo. La proposta fu nuovamente salutata con molta soddisfazione dai cittadini di Novoli, molto contenti per la realizzazione di un servizio molto importante per il rione. Poi però il Comune di Firenze non ha provveduto agli adempimenti amministrativi e burocratici per rendere effettivo il passaggio di proprietà: insomma la proprietà restò regionale e addio asilo! Una grave inadempienza e un mancato intervento atteso e sperato dai cittadini!

Ma al danno oggi si aggiunge la beffa, poiché, appunto, sempre nella stessa area della Regione a Novoli, ora il Presidente Giani ha ufficializzato il progetto di costruzione di un grattacielo per gli uffici in via di Novoli, la cosiddetta Terza Torre, un nuovo palazzo di sette piani di cui due interrati, per ospitare 350 dipendenti e fino a 1.500 presenze, con un costo di 52 milioni di euro. La beffa è appunto quella di non vedere realizzato un asilo (atteso) che invece viene sostituito da un nuovo imponente edificio (inatteso) che va ulteriormente ad **aggravare il già saturo tessuto urbano del rione di Novoli.**

Siamo altresì convinti che tale opera così invasiva, per volumetria e soprattutto altezza confligga e non rispetti le norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art. 68 comma 4) e sarà bocciata quando sarà sottoposta alla procedura di Valutazione di Impatto sui siti Patrimonio Mondiale Unesco, Centro Storico di Firenze e Ville e Giardini Medicei in Toscana, in quanto contrasta i valori di autenticità e integrità.

Infine, l'arch. Rossi Prodi, in una sua recente intervista, sembra sollevare una velata critica al progetto di terza torre della Regione Toscana Novoli. In particolare, abbiamo colto il passaggio negativo che rivolge al nuovo grattacielo in quanto non ha una relazione positiva col contesto del quartiere di Novoli. Come Associazione Novoli Bene Comune non possiamo che condividere questo giusto rilievo. Ci permettiamo però di ampliarlo e precisarlo per le ragioni frutto della nostra esperienza di vita e conoscenza del rione. Il contesto evocato ci pare che richiami e rimandi solo agli aspetti puramente e strettamente architettonici. A nostro parere, notiamo che non vengono prese in considerazione le esigenze/necessità degli abitanti (non soprammobili ma persone) per quanto riguarda un bene irrinunciabile che è la vivibilità (verde, traffico, luoghi di socializzazione).

Ci domandiamo e domandiamo anche al Comune: che senso ha costruire, urbanizzare se non è a favore e pensato per l'uomo, al suo benessere fisico e psichico, in piena armonia con l'ambiente e la natura? Ricordando che la ingiustizia e la violenza nascono e prosperano in luoghi degradati e non accoglienti.

3.20. Su Villa degli Agli come sede di Uffici Diffusi a Novoli



Il progetto per portare opere degli Uffici a Novoli prende l'avvio ai primi di aprile 2020 quando l'Associazione Novoli Bene Comune, sollecitata dalla proposta "Uffici Diffusi", avvia una interlocuzione con il Direttore degli Uffici Eike Schmidt per proporre di ospitare l'iniziativa anche nel rione di Novoli, oggi quartiere periferico ma con una storia millenaria che conserva ancora tre chiese dell'anno mille e la splendida Villa Agli. La densità e la consistenza delle trasformazioni insediative verificatesi nell'area nord-ovest di Firenze e in particolare nel rione di Novoli, hanno di fatto reso meno visibili le testimonianze del patrimonio storico-artistico che caratterizzava l'area fino alla metà degli anni '50 del Novecento. In questo quadro mentre si è verificata la completa ridefinizione, se non la distruzione di residenze signorili e ville, questi edifici storici e i complessi religiosi, se pure privati del corredo di annessi, rappresentano preziose testimonianze in grado di dare conto dello spessore storico e delle caratteristiche dell'area.

La proposta, in un incontro tenuto agli uffici il 7 dicembre 2020, fu bene accolta dal Direttore Eike Schmidt, e successivamente confermata pubblicamente dal Direttore, che auspicava anche il coinvolgimento dell'Amministrazione Comunale, in altre tre occasioni.

Il 5 febbraio 2021, in audizione presso la Commissione Consiliare Cultura del Comune di Firenze, il

Direttore Schmidt annunciava la collaborazione con l'Associazione Novoli Bene Comune per il progetto Uffizi Diffusi a Novoli.

Il 25 giugno 2021, presso la chiesa di Santa Maria a Novoli, il Direttore Schmidt tenne la Conferenza "Uffizi diffusi un Museo in cammino".

Il 30 aprile 2022, a Novoli, presso la galleria d'Arte Frittelli in un Convegno dedicato proprio a Torre e Villa degli Agli, il Direttore Schmidt intervenne proprio sul "futuro di Villa Agli" come possibile sede per ospitare le opere d'arte del Museo degli Uffizi.

La Villa degli Agli, in via di Novoli, attualmente in disponibilità dell'Esercito Italiano ma non utilizzata, è uno splendido complesso del XIV secolo. All'interno si trovano pregevoli decorazioni e in particolare delle lunette decorate da Bernardino Poccetti.

Da qui l'opportunità di considerare Villa Agli come "condensatore" di patrimonio artistico e come tale adatto a divenire punto di riferimento per una possibile riqualificazione degli spazi e del paesaggio della prima periferia cittadina. Certo l'ambiente più qualificato per ospitare opere d'arte, a suo tempo prelevate per operazioni di restauro e/o di tutela, e delle quali sarebbe ipotizzabile la ricollocazione recuperando così l'allestimento dello spazio e rivalutando il contesto complessivo in cui tali opere sono state prodotte. Si realizzerebbe quindi un ampliamento/valorizzazione del patrimonio artistico, mettendo in luce i mutui legami degli edifici presenti nel territorio, anche attraverso l'impiego di supporti informatici che possono consentire una fruizione 'in rete' dei singoli reperti artistici, riconoscendoli come elementi di un tessuto connettivo che fa capo a opere oggi conservate nella Galleria degli Uffizi.

Se il museo è centro di produzione di cultura e non solo luogo di semplice visita, l'organizzazione di una rete, di un sistema museale diffuso a scala urbana, e in particolare di quartiere, significa il coinvolgimento dell'intera città in un progetto culturale di largo respiro. Non rifiuto del museo come luogo del passato, non museo come città morta, ma città della produzione culturale, linea portante della sua identità.

Inoltre, il progetto di un sistematico rilancio sul piano della piena consapevolezza della Firenze dei margini, certamente non secondaria, costituisce un progetto culturale che può avere anche rilevanza urbanistica. Vuol dire porre l'attenzione su testimonianze significative, anche se spesso dimenticate, che restituiscono processi secolari di stratificazioni artistiche o di formazione e organizzazione della struttura urbana del rione di Novoli. Nonché alla valorizzazione di episodi (decorazioni, cicli pittorici, arredi) che hanno incontrato minor attenzione o fortuna critica rispetto alle 'maggiori' testimonianze artistiche. Un progetto che può aiutare a vedere e conoscere il rione nella totalità della sua immagine e nella concatenazione di tanti episodi, anche eterogenei, ma tutti connotati da una 'misura' comune, in grado di suggerire al visitatore una chiave interpretativa per riappropriarsi della memoria dei luoghi. Intendimento, altrettanto fondamentale, alla base della proposta è anche quello di cercare di rendere nuovamente accessibile Villa Agli, negata da anni al godimento dei cittadini, dei visitatori comuni, dei turisti, privilegiando così la riscoperta del volto meno conosciuto del rione di Novoli e delle sue qualità storiche, artistiche ed architettoniche.

Per tutte queste considerazioni e per gli autorevoli consensi ricevuti, l'Associazione Novoli Bene Comune propone la seguente Osservazione al Piano Operativo Comunale:

chiediamo che l'Amministrazione Comunale riprenda il pieno possesso della villa Agli, oggi di proprietà demaniale, e la trasformi in sede permanente del progetto "Uffizi Diffusi" in pieno accordo e collaborazione con il Museo degli Uffizi.



3.21. Per il sottoattraversamento di viale Guidoni

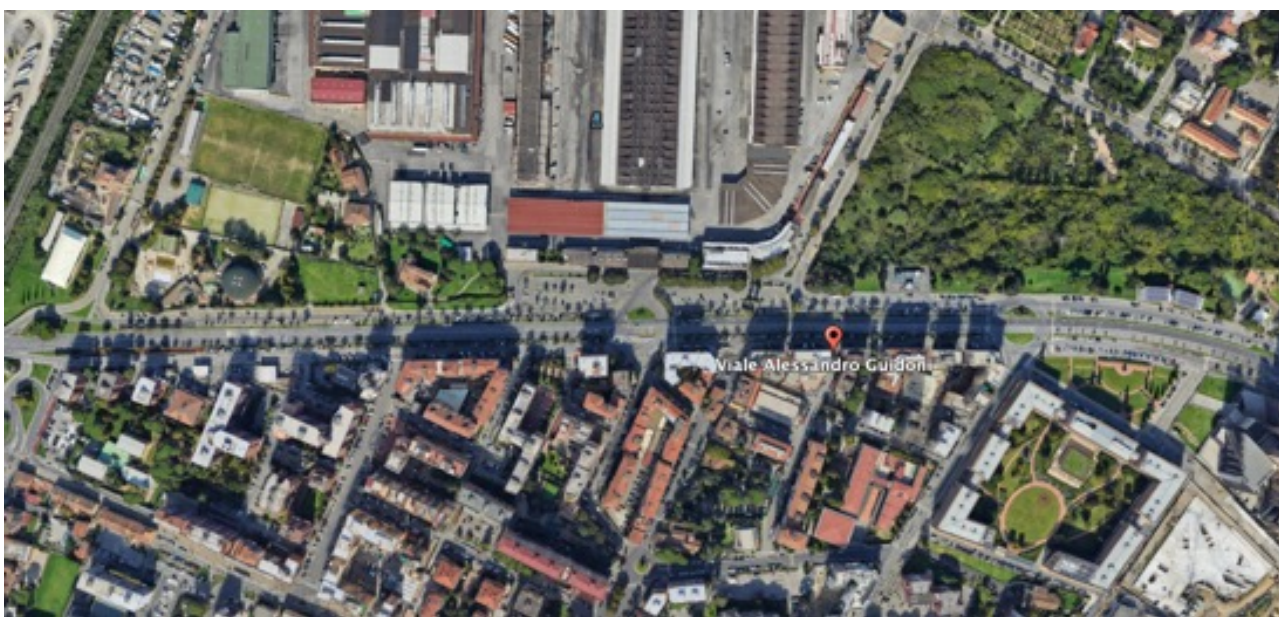
Dal cemento di Novoli fiorisca un po' di verde.

L'Associazione Novoli Bene Comune inoltra una proposta che riteniamo di grande valenza per la riqualificazione complessiva del rione di Novoli.

Si tratta del progetto di interrimento e sottoattraversamento veicolare del viale Guidoni. Questo permetterebbe di congiungere e rendere facilmente fruibili due aree del rione oggi profondamente divise da quell'autostrada urbana che è viale Guidoni. L'una quella densamente abitata che si affaccia uscendo sulla sinistra del viale, l'altra prospiciente sulla parte destra, dove si trovano importanti funzioni culturali, sociali e sportive come la Biblioteca Comunale, la Mercafir, gli impianti sportivi con piscina, campi calcio, di bocce, pattinaggio a rotelle.

Rendere permeabili e quindi facilmente frequentabili le due aree, unirle quindi senza barriere stradali, significherebbe ricostruire e rifunzionalizzare l'area più in sofferenza ma anche quella più ricca di potenzialità e quindi dare finalmente respiro a una vera struttura urbana rionale. Inoltre, si dovrebbe realizzare al suo interno un grande parco verde attrezzato e ricco di attrattività diversificate. Un polmone verde che diventa indispensabile per mitigare questa area che è l'isola di calore più grande della Toscana, come dimostrato dalla ricerca del CNR.

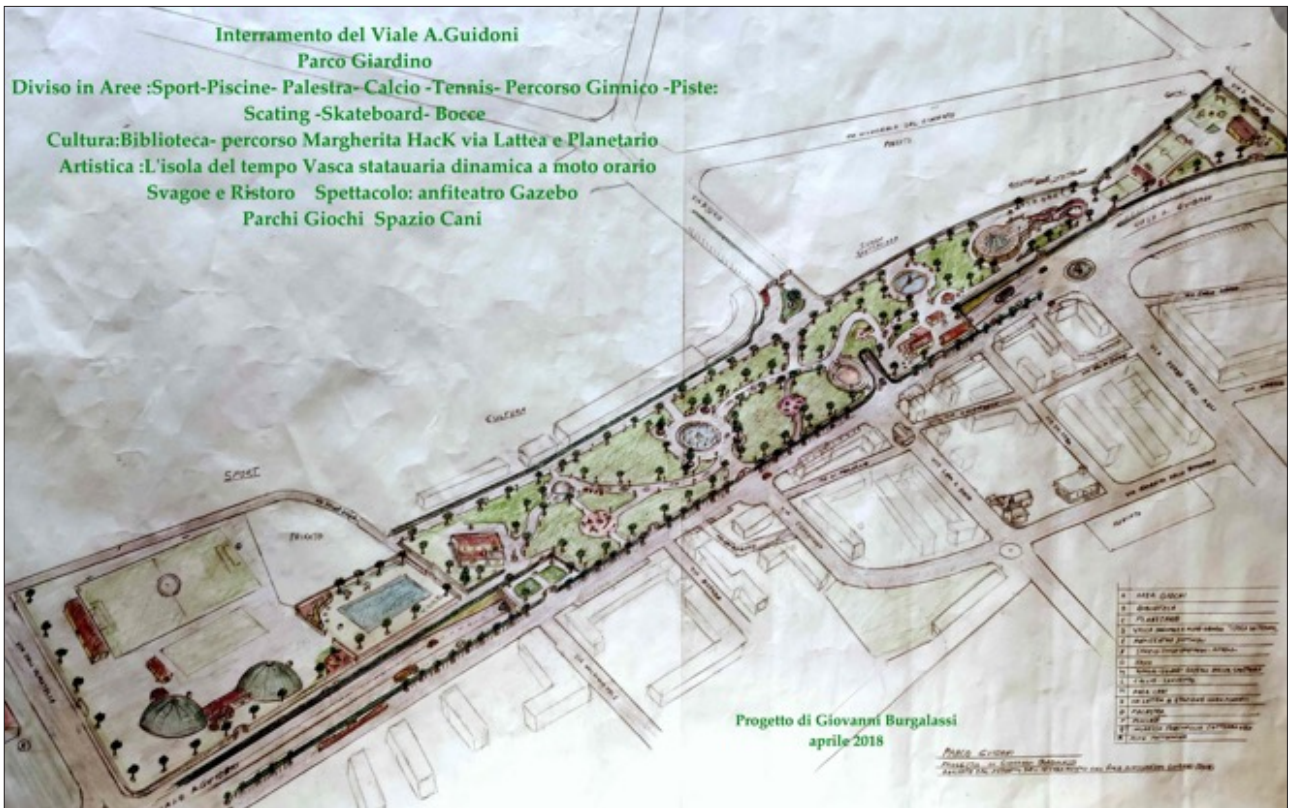
Alleghiamo qualche foto area e degli schizzi progettuali molto semplici e di massima per fornire alcune prime suggestioni e indicazioni di quantità e funzioni.



Veduta del viale Guidoni nel tratto di cui si propone l'interrimento



Stralcio delle tavole n. 9 e 10 del POC con viale Guidoni



Schema dell'interramento proposto di un tratto del viale Guidoni per connettere le parti separate del quartiere

3.22. Per un progetto ERP in via Versilia



L'area in oggetto si compone di tre lotti di case popolari, due recentemente restaurati (ma con scarsa qualità) ovvero in via della Verna e in via Valdombrone e l'altro ancora nello stato originario (degli anni '50) di via Versilia. Qui gli edifici sono del medesimo disegno di quelli demoliti, di fronte in via Torre Agli. Si tratta di cinque numeri civici, circa una sessantina di appartamenti. La loro qualità sia edilizia che strutturale e impiantistica è molto fatiscente e inoltre diversi appartamenti sono stati chiusi dopo la loro dismissione, tamponandone porte e finestre con laterizi. Nell'area interna agli edifici permane uno spazio verde, maltenuto, con area giochi per i bambini e con una fruizione notturna spesso utilizzata dalla prostituzione.

Proponiamo di riqualificare tutta questa area, sempre nell'ambito degli indirizzi generali di un piano urbanistico di rione, con:

- demolizione degli edifici con loro ricostruzione omogenea agli standard edilizi e impiantistici moderni e coerenti ai principi della sostenibilità, o in alternativa (se la valutazione costi/benefici risultasse positiva) con un intervento di recupero e ristrutturazione dei corpi, sempre garantendo la massima qualità edilizia e la sostenibilità;
- in ogni caso non si dovrà aumentare il carico urbanistico del rione, né con aumento degli appartamenti né con aumento dei residenti;
- intervento sull'area verde dell'intero areale, con un progetto ad hoc e dedicato in particolare ai bambini, e la realizzazione di un percorso di collegamento con il verde della nuova piazza/mercato di via Giardino della Bizzarria e con il giardino della Chiesa di S. Maria a Novoli e lo spazio verde di piazza Valdelsa.



3.23. *Sul complesso dell'ex Agenzia Delle Entrate*

L'edificio ex Agenzia delle Entrate di via Baracchini/via Baracca è moderno e di recente costruzione, in cemento armato e vetro ed è in buono stato di conservazione. Ha avuto nel tempo diversi proprietari e funzioni, come supermercato Esselunga, Agenzia delle Entrate, Esattoria Comunale. Attualmente non ha destinazioni ed è stato messo in vendita nel marzo 2016.

Fermo restando un necessario approfondimento su chi dispone del bene e su eventuali future destinazioni d'uso, NBC propone:

che l'edificio sia acquisito dal Comune, o comunque anche in affitto, e sia destinato ad ospitare la **Casa della Salute di Novoli**, importante funzione prevista dal Comune per il rione ma per la quale non è stato ancora individuato l'immobile che la ospiterà.



3.24. Per nuove aree verdi

L'Associazione Novoli Bene Comune denuncia una cronica assenza di verde pubblico nel rione di Novoli. A questo delicatissimo tema, grandemente influente sulla qualità della vita dei cittadini e del mondo animale e vegetale, l'Associazione ha dedicato molte energie, studi e progetti.

Nell'occasione della presentazione di osservazioni al Piano Strutturale sottoponiamo una proposta specifica dedicata alla predisposizione di un **Piano per il verde** per tutto il rione, a partire dal nuovo **giardino in viale Guidoni**, come da progetto partecipato prodotto dall'Associazione e consegnato all'amministrazione Comunale nel 2020; le nostre valutazioni e proposte preliminari per il Parco di San Donato, e infine il **Metaprogetto per il verde a Novoli** da noi realizzato nel 2019 (che alleghiamo).



Per un Piano del Verde a Novoli

Per la “Convenzione Europea del Paesaggio”: «Il Paesaggio designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni». In sostanza paesaggio è ciò che viviamo e vediamo quotidianamente. Questa premessa per sottolineare il valore dei luoghi in cui vivere, anche in questo momento cruciale, e voler trovare soluzioni per sopravvivere, andare avanti e migliorare costantemente in termini ambientali e paesaggistici il contesto della quotidianità.

Entrando nel merito del rione di Novoli, che ha subito nel tempo una pesante urbanizzazione, le parti a verde sono unicamente testimoniate da alcuni spazi residuali che non creano sistema. La novità recentissima, estesa ma poco qualificata, rappresentata dal parco di San Donato, dove ha trovato humus il complesso movimento botanico sviluppato nel XIX secolo, ha finito ancor più per creare una immagine confusa, contraddittoria, disarmonica del ruolo del verde nel rione.

In primis allora facciamo presente che il nostro progetto generale propone un salto di paradigma perché è caratterizzato dagli indicatori di sostenibilità e riguarda il Green New Deal, ossia pone la polarizzazione inclusiva e sostenibile del verde come primo indicatore del progetto, dove il concetto di risistemazione e riconversione del verde in base agli indicatori di sostenibilità è molto di più di una semplice ricucitura delle aree verdi esistenti. L'impostazione che proponiamo è un modo di intervenire innovativo e partecipato, nel rispetto della trasformazione del paesaggio e all'interno di equilibri ecologici e della valenza estetica, con l'obiettivo di una progettazione 'condivisa' acquisita, percepita e fruita dalle persone di tutte le fasce di età che ne diventano così i 'custodi' alla ricerca del benessere quotidiano con il contatto con la natura.

Vorremmo infatti proporre un modo di intervenire innovativo e partecipato, nel rispetto della trasformazione del paesaggio, all'interno di equilibri ecologici e della valenza estetica, coinvolgendo *Learning through Landscapes*, l'organizzazione inglese che dagli anni '90 ha a cuore l'impoverimento delle aree verdi e gli effetti che il loro stato ha sulle persone.

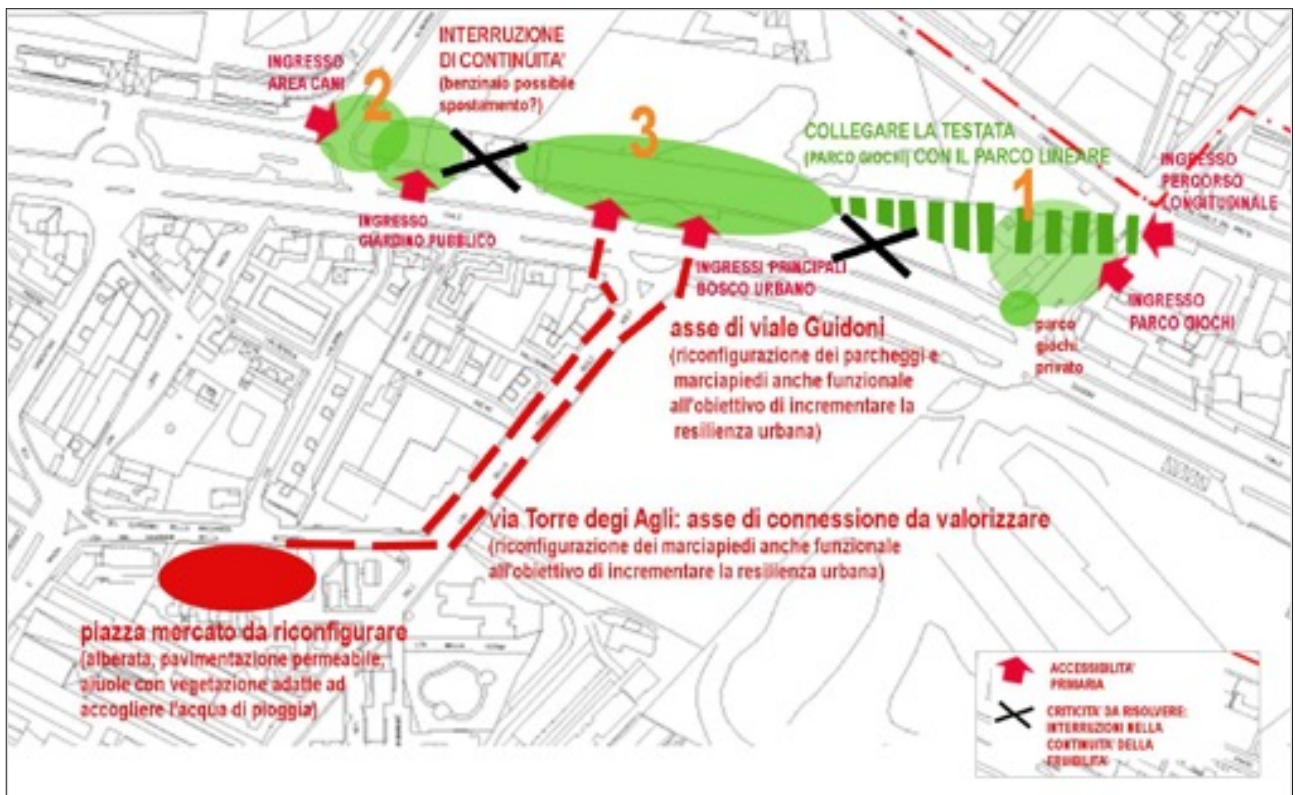
Ispirati dalle teorie del paesaggista francese Gilles Clément, già sperimentate per i "paesaggi in attesa", e impostando una fase propedeutica in cui, a seguito di analisi e selezionando le preesistenze, si predispongono l'intervento progettuale, integrando e rafforzando sia le presenze arboree e arbustive che le chiusure e le connessioni con il contesto urbano e ambientale. Perché, citando McHarg nel fondamentale *Design with nature*, «abbiamo bisogno della natura nella città come della campagna [...] Abbiamo bisogno non solo di una migliore visione dell'umanità e della natura, ma di un metodo operativo che salvaguardi il patrimonio naturale senza saccheggiarlo. Non si tratta di una scelta tra città e campagna: entrambi sono essenziali ma oggi è la natura, assediata in campagna e troppo scarsa in città, ad essere diventata preziosa».

Parco di San Donato

Occorre scegliere gli interventi da programmare per la completa riqualificazione del parco, resasi necessaria vista la cattiva qualità della progettazione e della gestione da parte della Immobiliare Novoli. Abbiamo infatti osservato che il parco appare avulso e poco integrato nel contesto, con una struttura chiusa, con percorsi senza gerarchia, troppo larghi e indifferenziati, con fruizione limitata dalla mancanza di alberature e ombreggiatura: è quindi meritevole di un intervento complessivo e completo di risistemazione.

Il progetto di ampliamento del parco ci pare rappresentare il completamento del disegno complessivo originario, ovvero si mantiene la stessa impostazione e non si propone altro che un ampio viale di attraversamento affiancato da filari di alberature, anche incongrue, senza migliorare la fruizione del parco; potrebbe essere invece una interessante occasione, che sollecitiamo, per mettere in atto una sperimentazione con il coinvolgimento e la partecipazione della popolazione.

Metaprogetto per il verde a Novoli



3.25. Sulle strade



L'Associazione Novoli Bene Comune si è a lungo impegnata sul tema della mobilità nel rione di Novoli e in particolare sulla qualità del tessuto stradale e della problematica di quelle che abbiamo ribattezzato "strade orfane", ovvero quella parte di strade private, frutto della cattiva progettazione degli anni '70, che furono create come strade ad uso privatistico, ma che poi nel tempo sono diventate vere e proprie strade pubbliche. Si è così creato un pesante vulnus per il fatto che si è aperto, e mai chiuso per ora, un contraddittorio con l'Amministrazione Comunale affinché questa le prendesse in carico a pieno titolo, in quanto la funzione stradale è appunto ormai diventata pienamente pubblica, ma i relativi costi di manutenzione sono a carico dei privati. Risultato: dette strade sono piene di buche, non mantenute, prive di impianto di illuminazione, con molte difformità sia sul manto stradale che sui marciapiedi, fonte di disagio e degrado. "Orfane" appunto, e che da 50 anni attendono interventi risolutivi.

Nel Quartiere 5 di Firenze vi sono 24 strade private non ad uso pubblico (con sbarra) e ben 37 strade ad uso pubblico (come via Vallombrosa e via Valdisieve). Ora l'intervento pubblico è molto difficile perché vi sono vincoli giuridici precisi di carattere nazionale: il diritto prevede infatti il consenso di tutti i proprietari per lo scioglimento del vincolo e una loro consistente contribuzione economica per la stipula dell'atto. Nel caso di via Caduti di Cefalonia è bastata l'opposizione di alcuni per bloccare tutto il processo.

Ci sono però due criticità che potrebbero aiutare a risolvere il tema: il degrado dell'asse stradale e la questione delle fogne grigie e dei sottoservizi. Per superare queste criticità proponiamo il ricorso ad un progetto ad hoc da finanziare con i fondi europei, e quindi così conferendo definitivamente in carico al pubblico le strade orfane. Poi, sempre in questo ambito, anche la nostra proposta di creazione di un nuovo percorso Piedibus fra le strade interne (quasi tutte "orfane") che unisca le scuole Vamba e Bargellini può rappresentare un significativo esempio di uso pubblico virtuoso degli assi stradali, utile anche per il passaggio alla proprietà pubblica.

Ora qui, nell'ambito delle Osservazioni al Piano Strutturale, siamo a presentare un metaprogetto dedicato a queste tematiche. Esso rappresenta un modello anche a livello cittadino circa gli interventi di

rigenerazione del tessuto urbano, che specie a Novoli vede numerose aree che necessitano di importanti progetti di riequilibrio di funzioni e di importanti progetti qualitativi. Si potrebbero sviluppare alcuni primi interventi, anche con costi contenuti, come verde, illuminazione, arredo urbano, anche facendo ricorso a finanziamenti extra bilancio comunale come l'art bonus. All'originale dell'osservazione è allegato il metaprogetto.



Due esempi di strade private



3.26. Per il progetto Piedibus

L'inquinamento atmosferico rappresenta una grave minaccia per la salute, soprattutto delle categorie più sensibili, come i bambini. Come ricordato dalla Rete Italiana Ambiente e Salute, l'esposizione agli inquinanti è associata a un maggior rischio di disturbi dell'apparato respiratorio e del neurosviluppo dei bambini.

Non c'è dubbio che una fonte significativa di tale inquinamento provenga dal traffico cittadino, in particolare da quello generato dalle auto, fra i mezzi più inquinanti, considerato che generano oltre il 60% del totale delle emissioni di anidride carbonica e sono tra le principali sorgenti di emissione di ossidi di azoto. Se pensiamo quindi che il nostro Paese è al primo posto in Europa per penetrazione di veicoli privati fossili (6 auto ogni 10 abitanti) si può comprendere quale sia la dimensione del problema da affrontare.

È per questo che da tempo ci si interroga su come poter ridurre l'esposizione dei bambini a tale fonte di inquinamento, partendo da uno dei luoghi da loro maggiormente frequentati, come le scuole, e dal tragitto per raggiungerle, laddove i picchi più elevati di esposizione sono stati rilevati proprio durante il tragitto casa-scuola.

Cosa fare per tutelare questo percorso che i bambini ogni giorno svolgono?

È necessario puntare su progetti che facilitino l'abbandono dell'auto e favoriscano invece la mobilità dolce soprattutto quando i dati ci dicono che oggi il 75% del traffico automobilistico europeo viene percorso per coprire, in media, una distanza di soli circa 5 km, distanza che potrebbe essere percorsa a piedi o in bicicletta.

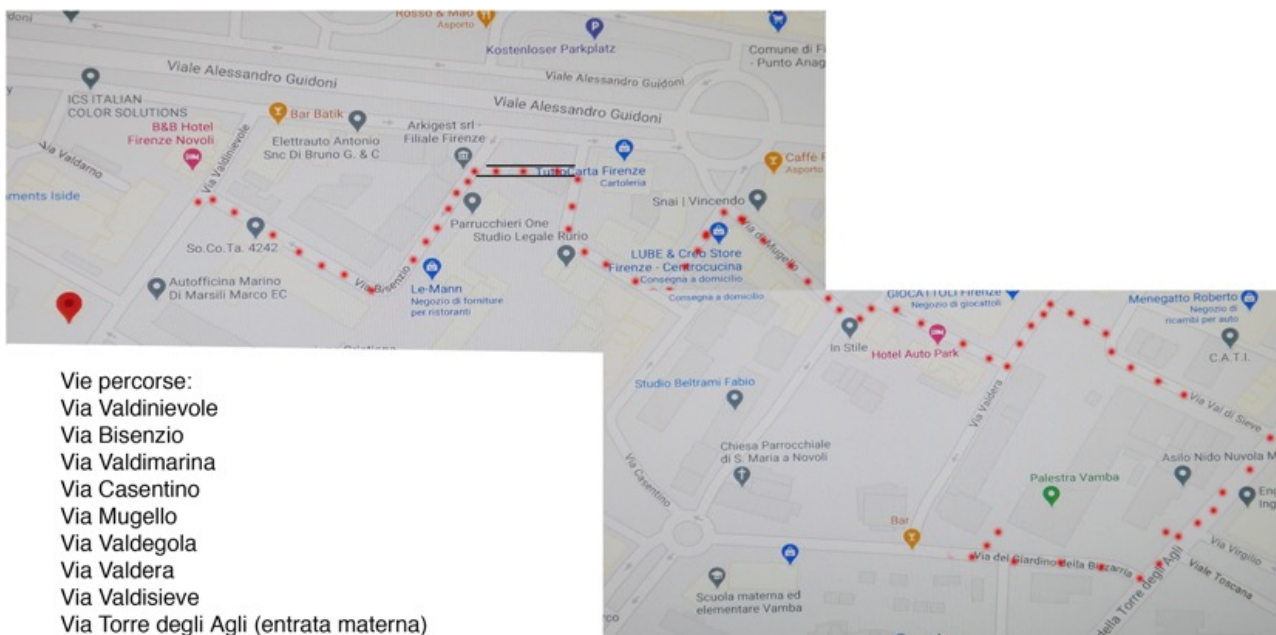
Il Piedibus è il modo più sano, sicuro, divertente ed ecologico per andare e tornare da scuola. Il Piedibus è un autobus umano che va a piedi, è formato da una carovana di bambini che vanno a scuola in gruppo, accompagnati da due adulti, un 'autista' davanti e un 'controllore' che chiude la fila. Come un vero autobus di linea, parte da un capolinea e seguendo un percorso stabilito raccoglie passeggeri alle 'fermate' predisposte lungo il cammino, rispettando l'orario prefissato. È una realtà in molti paesi del mondo e inizia a diffondersi anche in Italia. Il Piedibus può nascere in ogni scuola e in ogni rione dove ci siano genitori disponibili e specialmente dove i tragitti stradali godono di corsie protette dalle auto. Per quanto riguarda i finanziamenti, il Decreto sostegni bis intende dare una svolta 'verde' al percorso casa-scuola e lo fa prevedendo che i contributi del fondo stanziato siano destinati al finanziamento di iniziative di mobilità sostenibile tra cui car-pooling e car-sharing, bike-pooling e bike-sharing e, per le scuole, anche i Piedibus, che hanno costituito anche una ottima soluzione.

L'associazione Novoli Bene Comune, presenta ora nell'ambito delle Osservazioni al Piano Strutturale un progetto dedicato al tema, il progetto Piedibus per Novoli

I corridoi pedonali a Novoli, nel quadrante Torre Agli-Guidoni-Garfagnana-Novoli risultano molto sfruttati per spostarsi nel quartiere, soprattutto da bambini/ragazzi e loro accompagnatori per muoversi da e verso le scuole. Abbiamo quindi una buona base di partenza, sui cui sviluppare il progetto e di cui abbiamo verificato una più che positiva possibilità

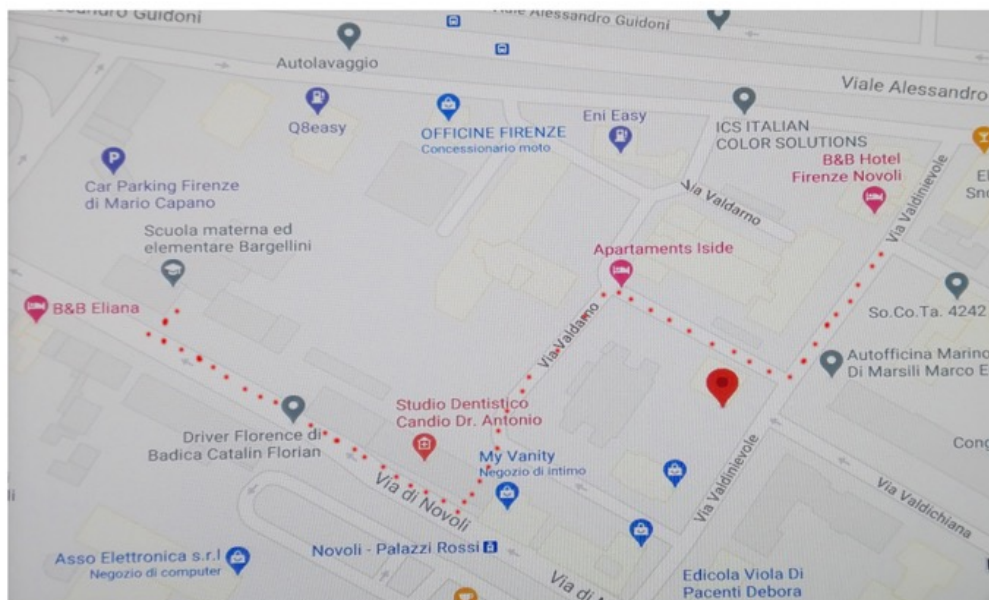
All'originale dell'osservazione è allegato il metaprogetto.

Tragitto piedibus da via Valdinievole alla scuola Vamba



Vie percorse:
 Via Valdinievole
 Via Bisenzio
 Via Valdimarina
 Via Casentino
 Via Mugello
 Via Valdegola
 Via Valdera
 Via Valdisieve
 Via Torre degli Agli (entrata materna)
 Via Giardini della Bizzarria (entrata elementari)

Percorso piedibus da via Valdinievole alla scuola Bargellini



Percorso strade:
 Via Valdinievole
 Via Valdorchia
 Via Valdarno
 Via di Novoli (entrata elementari)



3.27. Sulle aree demaniali di via Baracchini/via di Novoli e di Torre Agli via di Novoli/via Lippi e Macia

L'Associazione Novoli Bene Comune propone al Comune di attivare l'apertura di una trattativa con il Demanio per l'acquisizione ad uso pubblico delle aree dei magazzini militari di Torre Agli/via di Novoli-via Lippi e Macia e di quelli di via di via Baracchini/via di Novoli. Le due importanti aree, una volta liberate dalla servitù militare e tornate al pieno godimento pubblico, potrebbero interessare significativi progetti per l'uso e la fruizione pubblica, a cominciare dalla realizzazione di due aree verdi attrezzate di cui il rione sente grande necessità.



Area demaniale via Baracchini/via di Novoli



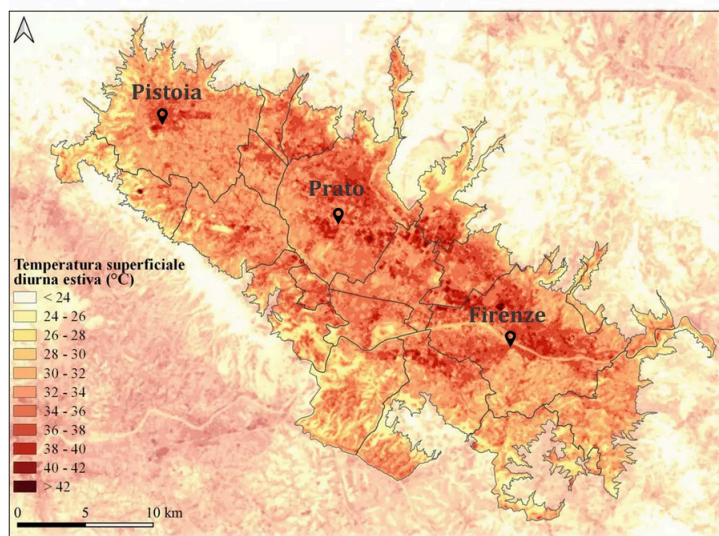
Area demaniale Villa Agli, via di Novoli/via Torre Agli

3.28. Sulle isole di calore (fonte: CNR-Bioeconomia)

Firenze, Firenze ha la febbre. In particolare, sono 4 le macro-aree cittadine che rischiano di vedere il termometro salire fino a 50°: quasi interamente l'area Unesco, piazza Dalmazia, l'area Mercafir, viale XI Agosto e zone limitrofe. Senza contare le micro-aree, che potrebbero essere oltre una ventina.

A mettere l'accento sulle isole di calore, è l'assessora Cecilia Del Re, a ribadirlo è il professor Francesco Ferrini, presidente della Scuola di Agraria dell'Università di Firenze, per cui la ricetta per abbassare la temperatura al paziente è chiara: piantare alberi, allargare la copertura del verde. Senza sottovalutare, spiega Ferrini, le piccole isole di calore che si trovano disseminate nella città e che non è possibile quantificare a occhio. Anche perché, secondo quanto ricordato dal professore, a volte basta un piccolo spazio per cambiare completamente l'impatto del calore. Un esempio, viale Malta e viale Paoli, quest'ultimo bollente mentre a poche centinaia di metri le cose vanno molto meglio, proprio per la presenza di alberature consistenti.

Temperatura superficiale diurna estiva



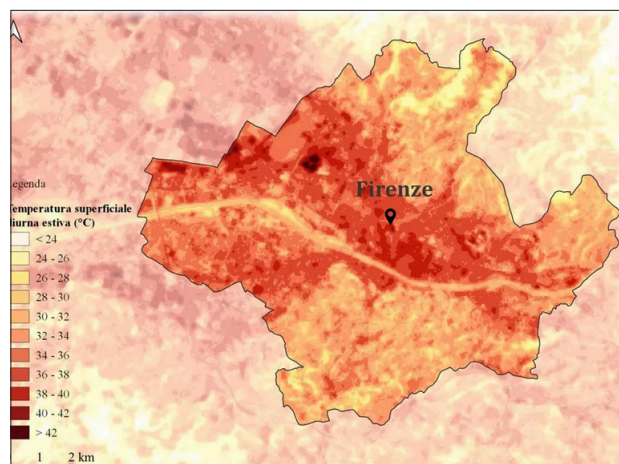
Isole di calore: (a sinistra) nell'area metropolitana, (in basso) a Firenze (dal sito slideshare del 4-1.2022, M. Morabito, A. Crisci, G. Guerra, CNR, Monitoraggio isola di calore)

Per quanto riguarda Firenze, l'area Mercafir (con 44,6°), San Lorenzo, la stazione di S. Maria Novella (40°), l'area di Peretola, il grande crocevia di Ponte a Greve (39-40°), L'Isolotto (38-39°) piazza Dalmazia (37-38°) sono le aree più calde. La città di Firenze con la sua media di 34° comunque è l'isola di calore più vistosa dell'area metropolitana.

Come potrà cambiare la situazione con la realizzazione del previsto nuovo aeroporto, che estende la spianata di asfalto fino a Sesto, è da verificare.

T° media superficiale estiva dell'intera area: **33 °C**
T° media superficiale estiva di Firenze: **34 °C**

T° superficiale estiva
Media **34 °C**
Minima **24 °C**
Massima **45 °C**



4. Bibliografia

Ilaria Agostini, “Alienazioni a Firenze. O la metamorfosi dell’urbanistica in ragioneria”, in *perUnaltraCittà. La città invisibile*, 17 febbraio 2017.

Ilaria Agostini, “Piani neoliberalisti”, in *perUnaltraCittà. La città invisibile*, 23 marzo 2017.

Ilaria Agostini, Antonio Fiorentino e Daniele Vannetiello (a cura di), *Firenze fabbrica del turismo*, Firenze, Edizioni perUnaltracittà, 2020.

Marco Bini, Carolina Capitanio e Laura Aiello, *Immagine urbana. Temi e progetti per lo spazio pubblico nel Centro Storico di Firenze*, Dipartimento di Architettura dell’Università di Firenze, 2016 (Architettura Firenze/Heritage_Citylab/3ofDIDARicerche).

Paolo Celebre, *Il turismo a Firenze fa rima con gli studentati: la città harakiri* (23 agosto 2022: italianostrafirenze.wordpress.com).

Paolo Celebre, *Funicolari e tapis roulant nei giardini storici. Ci riprovano!* (9 ottobre 2022: italianostrafirenze.wordpress.com).

Andrea Del Carria, “Invest in Florenz. Proposte per la tutela privata del patrimonio nella “city of the opportunity””, in *Noi. Rivista semestrale del Caffè Michelangelo - Firenze*, anno II, n. 3, aprile 2019, pp. 6-7.

Antonio Fiorentino, *A chi fa gola Firenze. Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, Firenze, Edizioni PerUnaltracittà, 2020.

Raimondo Innocenti (a cura di), *Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse nel Comune di Firenze*, Firenze, Scala, 2009.

Marcello Lazzerini, “Firenze, no ad una Disneyland di lusso”, *L’Indro*, 8 giugno 2021.

A. Magnolfi, G. Andreozzi, F. Lucchesi, I. Scatarzi, “Lo spazio della proprietà pubblica: la mappa di Firenze”, in *Conferenza ASITA 2015*.

Marco Massa, “Il dibattito sul dopo pandemia. Una nuova idea di Firenze (senza toppe qua e là)”, *Corriere Fiorentino*, 7 aprile 2021.

Marco Massa, *Dal recupero edilizio alla rigenerazione urbana: il declino del governo del territorio in Toscana* (27 maggio 2022: italianostrafirenze.wordpress.com).

Marco Massa, *Il caso Firenze: fra maquillage urbano e “valorizzazione economica” dei “buchi neri”, la vera rigenerazione è un evento raro* (2022; italianostrafirenze.wordpress.com).

Riccardo Staglianò, “Tutta mia la città”, in *Il Venerdì di Repubblica*, n. 1638, 9 agosto 2019, pp. 16-22.

5. Sitografia

<https://www.instagram.com/p/CuKTITbt6GM/?igshid=MTc4MmM1YmI2Ng==>
<https://www.facebook.com/611422348915286>
<https://www.idraonlus.it>
<https://www.instagram.com/reel/Cr0U3xFonZN/?igshid=MDJmNzVkMjY=>
www.pianasana.org
<https://www.progettofirenze.it/tag/oltrarno-futuro/>
<https://www.italianostra.org/sezioni-e-consigli-regionali/toscana/firenze/>
italianostrafirenze.wordpress.com
[youtube.com/@italianostrasezionedifiren3118](https://www.youtube.com/@italianostrasezionedifiren3118)
https://www.facebook.com/comitato.leopolda/?hc_ref=ARSxaRm-A-D8qgBqH7-gq4DjcwUyK8vE0y7XjDv1WhREhJv7hPvt3li8boMwu5YolGs&fref=nf
<https://viadelleone.noblogs.org/>
Novoli bene comune – L'Associazione dei cittadini del Quartiere 5: <https://novolibenecomune.it>
<https://www.facebook.com/salvailpoderemattonaia>
<https://www.facebook.com/manoiquandosidorme>
<https://www.fridaysforfutureitalia.it>
<https://www.YouTube.com/channel/UCch1pWSG1O4cOZW7t-KdbjA>
<http://firenzecomitatosansalvi.blogspot.it/>
www.perunaltracitta.org
<https://lapolveriera.noblogs.org/>
<https://www.facebook.com/StudentatoAutogestitoPDM/>
<http://www.noinceneritori.org/>
<https://www.facebook.com/oltrarnofuturo>
[https://www.facebook.com/pg/Alterpiano-fi-po-pt-toscana-136494929806098/about/?ref=page_](https://www.facebook.com/pg/Alterpiano-fi-po-pt-toscana-136494929806098/about/?ref=page_internal)
[internal](https://www.facebook.com/Assojacopino/)
<https://www.facebook.com/Assojacopino/>
Pagina Facebook del Comitato Vitabilità <https://www.facebook.com/groups/566023367395779/?locale=it> it
Pagina Facebook di Italia Nostra Firenze <https://www.facebook.com/people/italia-Nostra-Onlus-Firenze/100064729354644/?locale=it> it
<http://www.coexpami.it/>
<https://vitabilita2.wordpress.com>
ALTERPIANA Firenze Prato Pistoia <https://alterpiana.blogspot.com>
associazione-giardino-dellardiglione-a-p.webador.it