

Di chi è la città?

“La città è una proprietà comune dei suoi abitanti”. Questa affermazione dell’urbanista Colin Ward non sembra trovare d’accordo i nostri amministratori, che preferiscono gestire le grandi e piccole trasformazioni di Firenze non solo senza interpellarci ma anche contro il nostro interesse.

Mettiamo per esempio che si voglia trovar casa, in affitto o in vendita, e che, pur avendo la rara fortuna di avere un contratto di lavoro non precario, il nostro stipendio non sia molto alto, facciamo 1200 euro. Il canone medio di un appartamento di 60 metri quadri si aggira sui 6-700 euro al mese, che significa metà dello stipendio. Immaginiamo di trovare la stessa casa in vendita: sempre parlando di prezzi medi, si tratterebbe di mettere insieme circa 170.000 euro, o, più probabilmente, di aprire un mutuo, della durata di 20 o 30 anni, per cui alla fine il nostro appartamento l’avremo pagato anche il doppio.

è solo un esempio di una situazione non certo limite, ma già sfiorata dalla cosiddetta “emergenza casa”.

Molto peggio chiaramente sta chi ha lavori precari, o famiglia a carico, o è straniero. Di fronte a questa emergenza, cosa si può fare? Il Comune ha pensato bene di partecipare al piano nazionale “20.000 case in affitto” che prevede la realizzazione di alloggi da affittare a prezzi ‘popolari’.

Il problema è che le case non le costruisce direttamente l’amministrazione, ma varie imprese, che hanno presentato le loro proposte per nove aree in città.

Di solito le imprese non agiscono per beneficenza, e questo caso non fa eccezione. In cambio di una manciata di alloggi a canone vincolato, infatti, hanno ottenuto dal Comune diversi vantaggi: intanto ne costruiranno circa altrettanti da mettere in vendita a prezzi di mercato; poi avranno sconti sull’Ici (gli edifici costruiti restano di proprietà delle imprese), sconti sugli oneri di urbanizzazione (fognature, impianti

vari), finanziamenti sul costo di costruzione.

Ma il regalo più importante sono le varianti. Delle 9 aree interessate, nessuna era destinata alla costruzione di residenze ma, secondo il piano regolatore generale, 7 a servizi pubblici e 2 ad area agricola.

Il Comune ha dovuto così approvare delle varianti di piano per cambiare la destinazione d'uso e consentire l'edificazione.

Questo modo di gestire la città comunemente si chiama 'urbanistica contrattata', ed è la conseguenza di un rapporto non alla pari tra amministrazioni pubbliche e 'poteri' privati, come imprese, banche, gruppi finanziari... insomma, i soliti.

Il Comune non ha i soldi per fare scuole, giardini, strade, o, come in questo caso, case da affittare? Se le fa fare dai privati in cambio del permesso a costruire dove non si poteva.

L'urbanistica contrattata non è certo prerogativa della nostra città ma riguarda tutto il paese, ed è conseguenza di almeno due fattori, uno è la proprietà privata dei terreni e l'altro la cronica povertà delle casse pubbliche.

La contrattazione avvenuta in questo caso, però, appare oltretutto poco brillante: alla fine di tutta l'operazione, infatti, cosa resterà alla città di Firenze? Diversi metri cubi di cemento in più – di proprietà privata, ovviamente – e servizi pubblici – anche se "potenziali" – in meno. Per tacere dei milioni di euro – pubblici – investiti e delle mancate entrate nelle casse comunali dovute agli sconti elargiti alle imprese... loro, invece, da questa storia ci guadagnano, e tanto, perché costruire a Firenze è comunque un investimento, anche se le case non si riempissero subito...

Il paradosso è che in città ci sono 15.000 case sfitte, e più di 300 di queste sono di proprietà comunale. Ma su questo versante non sembra esserci nessuna volontà di intervento, si preferisce puntare sul nuovo. A tutto vantaggio di chi decide di investire/speculare in immobili, a svantaggio dei cittadini, che della città dovrebbero essere padroni e decisori, e non spettatori di una deprimente svendita.