

Gli studenti che frequentano il Polo delle Scienze Sociali di Novoli si accorgono che in questi ultimi giorni il cantiere al suo interno sta per finire le sue attività. E' emerso un enorme mostro grigio che al posto delle finestre ha delle feritoie che ben poca luce lasciano penetrare all'interno; così é e così rimane: non sono previste ulteriori tinteggiature o intonacature. All'interno del mostro grigio dovrebbero essere ospitate a breve sia la mensa (che si attende dal gennaio 2003), che una grande casa dello studente da 249 posti letto.

1 ::La mensa::

Per quanto riguarda i locali che dovrebbero ospitare la mensa, l'ARDSU a tutt'oggi non li ha ancora acquistati e i legittimi proprietari (Immobiliare Novoli) presentano informalmente delle offerte di vendita a prezzi completamente al di sopra del mercato. Eppure si sapeva che lá ci sarebbe dovuta andare una mensa: é scritto anche sul cartello dei lavori. Peccato che il mostro grigio sia urbanisticamente destinato a uso terziario, ovvero commerciale o servizi. Ovviamente il prezzo di un immobile destinato a servizi (per esempio mensa) é nettamente inferiore a quello di un fondo a uso commerciale (tutti i negozi che di qui a poco apriranno, o sono già aperti negli edifici realizzati da Immobiliare Novoli, sono infatti affittati a prezzi salatissimi). Immobiliare Novoli sta chiedendo un prezzo superiore al valore di quell'immobile considerato a uso commerciale.

Perché l'ARDSU dovrebbe acquistare un immobile a un prezzo molto superiore rispetto a quello che vale nella sua reale destinazione d'uso? (ovvero servizio mensa)

Dopo piú di tre anni dalla sua apertura il Polo di Novoli ha diritto ad avere una mensa seria che possa rispondere adeguatamente alle esigenze di noi studenti. E' incredibile che sia stato deciso di aprire il Polo delle Scienze Sociali senza una mensa e gli adeguati servizi (a tutt'oggi assenti) come i trasporti. Come é possibile che ancora oggi, nel 2006, non ci sia una mensa e che l'unica possibilità sia quella di comprarne una a piú del doppio del suo valore favorendo la piú grande speculazione mai avvenuta a Firenze?

2 ::La casa dello studente: una lunga sequela di problematiche::

E' stata inaugurata da poco nonostante ci sia una relazione tecnica eseguita da un ingegnere appositamente incaricato, il quale conclude affermando che mancano i requisiti di sicurezza minimi perché sia consentito l'accesso alla struttura. Infatti l'ingegnere evidenzia una lunga sequela di problematiche:

1. non sono certificate le superfici vetrate e i parapetti

2. ci sono infiltrazioni dal tetto e in alcuni appartamenti ai piani alti entra acqua a causa dell'assenza delle corrette pendenze
3. il calcestruzzo, previsto a faccia vista, non ha i requisiti per esserlo e sarà facilmente aggredibile dal tempo
4. i vani scale non rispondono ai requisiti di protezione indicati dai Vigili del Fuoco nel parere preventivo
5. manca l'allacciamento ENEL
6. non é ancora pervenuta copia del collaudo sismico - statico

Nonostante ciò si suppone che presto verrà aperta agli studenti... e come?

Per provare a dare una risposta a questa domanda é necessario conoscere un po' della storia dell'area ex-FIAT.

3 ::Immobiliare Novoli, chi era costui?::

Si tratta di una s.p.a. (un tempo si chiamava FuturaUno s.p.a.), controllata principalmente dalla FIAT e dal Monte dei Paschi di Siena¹, che nacque nei primi anni '90 con lo scopo di eseguire quella enorme speculazione che oggi, nel quartiere di Novoli, é sotto gli occhi di tutti. Il presidente del CdA di questa società é un tale, Mario Spinelli, appartenente ai Democratici di Sinistra, é stato sindaco di Colle Val d'Elsa, e oggi é pure presidente dell'Azienda per il Diritto allo studio di Siena². Lavora quindi anche per la Regione ed é membro del partito piú grande della Toscana che é al governo. É la sua azienda che vuole vendere all'ARDSU la futura mensa a un prezzo allucinante: ma da che parte sta? E da che parte stanno coloro che si presentano alle elezioni promettendo precisi impegni sul diritto allo studio e poi permettono che uomini del loro partito prosciughino i finanziamenti della stessa Regione in materia di DSU? Stanno con i cittadini o con le grandi aziende?

É bene sapere che l'Immobiliare Novoli non é una ditta edile, le costruzioni e le progettazioni le appalta: a chi ha appaltato gli edifici E2 ed E3? Alla FIAT (che ha un vasto settore edile). E quanto é costata la realizzazione di questo gigantesco immobile? A sentir loro 11 milioni di euro dalle fondamenta al tetto.

L'ARDSU, per i soli ultimi tre piani (la futura Casa dello Studente) ha già sborsato ben

¹la società é partecipata dalla Fiat (40%), dalla Novoli Investors (30%), dalla Cassa di Risparmio di Firenze (15%), dalla Sansedoni (10%) e dalla Banca Toscana (5%)

²Mario Spinelli, consigliere di amministrazione della Sansedoni S.p.A. e membro della Deputazione amministratrice della Fondazione Mps, é stato nominato durante la riunione del 25 giugno 2002 a Firenze, insieme a Epifanio Fumari a cui é andata la carica di amministratore delegato

18 milioni; oggi questi signori, capitanati dal diesso Mario Spinelli, vorrebbero altri 5 milioni per i mille metri quadri della mensa (il piano terra dell'edificio E2).

Da che parte sta Mario Spinelli? E da che parte stanno i partiti di governo della Regione Toscana?

4 ::La storia del recupero... che non c'è::

La nostra città, nella sua totalità, è stata radicalmente modificata dal nuovo assetto del quartiere di Novoli. Questa zona è oggi la meta delle maggiori funzioni della città: 3 Facoltà, il Palazzo di Giustizia, uffici della Regione, la sede della Cassa di Risparmio... Da qualche decina di anni è stato deciso (in modo discutibilmente democratico) di recuperare l'area ex-FIAT: si tratta di un grande terreno situato tra viale Guidoni, via Forlanini e via di Novoli un tempo adibito a zona industriale, oggi a zona residenziale, commerciale e universitaria. Nasce una nuova fetta di un quartiere già molto grande (per intendersi, Novoli ha più abitanti di Livorno).

4.1 ::Origine: come nasce Novoli::

Negli anni '30 il Comune di Firenze decise di creare un nuovo polo industriale nell'area di Novoli e decise di dare in comodato d'uso gratuito alla FIAT la zona tra viale Guidoni, via Forlanini e via di Novoli. L'idea era quella di creare uno stabilimento non inquinante (la FIAT a Firenze produceva solo pezzi di ricambio) per creare lavoro e occupazione non lontano dalla zona residenziale della città. Lo stabilimento a regime contava circa 1000 operai.

Negli anni '50 comincia a nascere il quartiere di Novoli, una nuova zona residenziale che va da piazza San Iacopino alle Cascine (quartiere fino ad allora inesistente). Questa nuova area è costituita ancora oggi da palazzi molto alti (circa 8 piani), rispetto alla normale altezza degli edifici abitativi fiorentini, con appartamenti ai piani e locali commerciali (negozi) ai piani terra. Questo quartiere venne realizzato mediante lottizzazioni: grossi gruppi edilizi comprarono terreni, tra loro vicini, fino a costituire un lotto, una zolla abbastanza grossa di terreno e il Comune dava loro la concessione edilizia su grandi progetti, di anche 8 - 10 palazzi a volta.

4.2 ::Il Piano Regolatore::

Nel '63 venne fatto il primo Piano Regolatore di Firenze dall'architetto Detti (che dá nome al Piano). Si tratta di un documento molto importante che per la prima volta assegna a ogni superficie della città una destinazione urbanistica: all'area FIAT era stata, ovviamente, data la destinazione d'uso industriale. Da allora per 20 anni molti sono stati i tentativi, andati a vuoto, di convertire l'area da industriale a residenziale, con lo scopo di aumentare notevolmente il valore del terreno con un semplice colpo di penna e poter compiere grosse speculazioni (un terreno destinato a zona industriale vale molto meno di un terreno edificabile a scopo residenziale).

4.3 ::L'inizio del recupero che non c'è::

Nell'83 si cominció a discutere di un'importante variante (detta FIAT - FONDIARIA) al Piano Regolatore Detti che prevedeva di togliere all'area FIAT e all'area FONDIARIA (a Castello) la destinazione d'uso industriale. La discussione fu lunga e feroce, tanto che anche per questo una giunta comunista del Comune cadde e venne soppiantata da una socialista che proseguí nell'opera speculativa. La FIAT, allora, vendette il terreno a una società nascente, Futura Uno s.p.a., che oggi si chiama Immobiliare Novoli, e si trasferisce a Campi riducendo notevolmente il numero di operai (contrariamente a quanto promesso alle organizzazioni sindacali), dove dopo alcuni anni vendette anche lo stabilimento a una azienda americana tutt'ora attiva. Nacque un grave dubbio sulla legittimitá di questa operazione: il terreno fu dato in comodato d'uso gratuito alla FIAT negli anni '30 e l'eventuale cessione totale del terreno dal Comune alla FIAT á avvolta nell'ombra. Il comodato d'uso non é proprietá: se non si possiede un terreno non lo si puó vendere e quindi come ha potuto la FIAT vendere quel terreno?

4.4 ::Il progetto e la sua controversa nascita::

Per anni il mondo politico, anche a livello nazionale, discusse animatamente circa il recupero dell'area: infatti questa decisione avrebbe cambiato volto alla città. Il PCI, ai tempi al governo del Comune di Firenze, ebbe delle grandi lotte al suo interno tra chi era favorevole e chi contrario alla variante; verso la fine degli anni '80 fu approvata una mozione, al congresso nazionale del partito, in cui fu presa posizione contro quella variante urbanistica. La mozione fu proposta dal segretario della sezione giovanile del PCI, Leonardo Domenici, oggi sindaco di Firenze. Dopo altre controversie politiche, l'architetto londinese Leon Krier propose un piano che, bene o male, convinse molti; la novità del progetto consisteva nel grande parco di San Donato che sarebbe stato realizzato in una zona della città in cui verde non ce n' era. Il fatto é che per far entrare il parco, senza diminuire il volume degli edifici, l'architetto Krier compattó tutti gli edifici previsti ai lati

del verde, pensandoli molto piú alti e pensando le strade molto piú strette (come oggi si può vedere). In questa fase la cosiddetta variante FIAT-FONDIARIA si divise: si fermó la questione Fondiaria e proseguí il suo cammino la variante FIAT.

4.5 ::L'insediamento Universitario::

Nel corso degli anni '90 Immobiliare Novoli decise di proporre all'Università un progetto a scatola chiusa, chiavi in mano: l'Immobiliare progetta e costruisce, l'Università, se vuole, compra. Si sollevarono dubbi su questa modalitá di acquisto (tutt'oggi non chiariti): un ente pubblico deve fare una gara d'appalto anche per comprare le sedie e i tavoli, e quella amministrazione decise invece di comprare una serie di palazzi (un lotto) da un privato, senza una comparazione (per esempio su altre zone della cittá e con altre imprese). Facile comprendere come tutta l'operazione fosse un'enorme speculazione edilizia condotta in modo poco chiaro e sicuramente non pensando alle reali esigenze di didattica e ricerca dell'Ateneo (vista l'assenza di servizi come mensa e trasporti). Tra l'altro si poteva anche evitare che gli edifici preesistenti della FIAT venissero demoliti del tutto, per metterci le Facoltá e i dipartimenti. Peccato che come sempre si preferí demolire per dare spazio alle speculazioni dei grossi gruppi imprenditoriali.

4.6 ::Paolo Blasi::

E' Paolo Blasi, docente di Fisica, il Rettore di Firenze (per ben tre mandati, dal '91 al '99) che in quegli anni conclude l'operazione. Si tratta di un procedimento che é stato ostacolato da piú parti e su piú livelli, ma alla fine il suo potere ha vinto su tutto e su tutti. Per cominciare gli studenti (di Sinistra) si opposero con forza alla volontá di dare spazio a questa speculazione e in questo modo, ma non furono soli: il Consiglio di Facoltá di Architettura esprime all'unanimitá il parere contrario a tutta l'operazione (un parere anche abbastanza autorevole...). Ma Blasi andó avanti senza sentire ragioni. In definitiva furono le amministrazioni di Paolo Blasi (alla fine degli anni '90 per l'Università) e Leonardo Domenici (nel luglio del 2001 per il Comune di Firenze) a realizzare l'attuazione della speculazione, ma dare il via al recupero furono le amministrazioni comunali di Morales e Primicerio nel corso degli anni '90.

4.7 ::L'insediamento dell'ARDSU::

Tra le mille proteste (soprattutto studentesche) fatte all'amministrazione, l'Università il 10 luglio del 1998 approvó un verbale del CdA in cui si sottolinea l'esigenza che all'interno del complesso di Novoli venisse realizzata una mensa universitaria, si prende atto del fatto che Futura Uno s.p.a. (oggi Immobiliare Novoli) é disposta a realizzarla e che l'ARDSU si é detta disposta ad acquisirla e a gestirla. Riportiamo di seguito il testo del verbale:

[...] Il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, dato mandato all'avvio delle trattative con la Futura Uno S.p.A., al fine di pervenire alla quantificazione del prezzo ed alle modalità di acquisizione. Altresí ha sottolineato l'esigenza che l'area sia dotata di una mensa e di servizi di trasporto.

L'Azienda Regionale, ha, con lettera del 15 giugno 1998 assicurato la propria disponibilità per la gestione della ristorazione e bar nei nuovi insediamenti di Novoli, mentre sono già in fase di realizzazione strutture di accoglienza nei Viali Guidoni e Morgagni.

La Immobiliare Novoli, in data 6 luglio 98, ha dichiarato la propria irrevocabile disponibilità alla realizzazione di una mensa in area vicina all'insediamento universitario.

Nel 2001 il Comune facendo sue queste esigenze decise di approvare una variante urbanistica (ovvero variare la destinazione d'uso di qualche immobile) in cui si stabilisce che i piani superiori di due edifici da costruire, tra quelli (allora in costruzione) dell'Università, siano destinati a residenza per studenti e che il piano terreno sia superficie commerciale. Ma come? Non doveva esserci una mensa?

Questi due edifici (denominati E2 ed E3) ottennero l'approvazione della destinazione d'uso, ma non la concessione edilizia (necessaria anch'essa), mai chiesta al Consiglio Comunale. E come é stato possibile realizzare gli interventi senza permesso?

La risposta a questa domanda permette di comprendere molte cose.

In generale la legge prevede che un intervento edilizio possa essere approvato mediante la concessione edilizia (di esclusiva competenza del Consiglio Comunale); solo in alcuni casi si può procedere attraverso una via diversa: tramite la DIA, Dichiarazione di Inizio Attività. Questa seconda strada é permessa agli interventi di ristrutturazione e recupero. Questa procedura consiste nel deposito, da parte del costruttore, dei progetti di recupero: se il Comune (gli uffici tecnici del Comune), entro un periodo fissato di qualche settimana, non esprime parere negativo o non solleva dubbi, il costruttore può procedere. Immobiliare Novoli nel luglio del 2002 ha depositato presso l'assessorato all'edilizia di Firenze la DIA (e i relativi progetti) del loro intervento: la costruzione ex-novo di due edifici molto grandi (ospiteranno per metà 250 posti letto, per metà servizi vari e negozi).

Questa procedura (l'utilizzo della DIA) da una parte la riteniamo illegittima perché non c'è stato un vero recupero dell'area (nel senso di restaurazione, ristrutturazione), ma a demolizioni sono seguite costruzioni ex-novo; dall'altra ha espropriato il Consiglio Comunale delle sue funzioni democratiche impedendogli di potersi esprimere sui progetti di edifici che oggi cambiano volto alla città.

5 ::Mobilità::

Il CdA dell'Università e l'accordo di programma stipulato tra Regione Toscana, Provincia di Firenze e i comuni di Firenze e Campi Bisenzio, espressero tutti la necessità di far precedere alla costruzione e ristrutturazione della zona Novoli una adeguata serie di servizi e interventi pubblici, primo tra i quali la mobilità. Attualmente solo una linea dell'ATAF è stata realizzata in più rispetto a prima dell'insediamento universitario: il 57 (che arriva fino al Polo di Sesto). Presto oltre ai 18000 studenti si aggiungeranno tutti i lavoratori del Tribunale e della sede della Cassa di Risparmio (attualmente in trasferimento). Non esiste alcun progetto attuativo serio di adeguamento del servizio pubblico di trasporto alle reali esigenze dei fiorentini.

Se fino a poco tempo fa' nel centro della città erano raccolti Università, Tribunale, uffici della Regione, del Comune e molti altri insediamenti lavorativi e di servizi, oggi la tendenza della politica (molto discutibile) è quella di decentrare tutto ciò nella direzione di Novoli. A questo punto un servizio pubblico di trasporto che oggi funziona solo sulla direzione periferia-centro è totalmente sbagliata e indagata; è necessario pensare a nuove linee su direzioni periferia-periferia. Il fatto che ciò non sia stato minimamente pensato fa capire che la politica non ha compreso le esigenze reali dei cittadini, ma ha soddisfatto solo le richieste di pochi grandi gruppi imprenditoriali (i soliti).