

## *INTERVENTO del prof. CARLO CANEPARI*

Farò un breve intervento che ripercorrere le tappe del lavoro didattico svolto sull'area ex Panificio Militare e tirerò in conclusione qualche considerazione di ordine generale.

C'è una questione che intendo sollevare preventivamente. Una questione che io chiamo il **“peccato originale”**, quella del Piano Strutturale che ha previsto nei suoi indirizzi una città con **“uno sviluppo senza espansione”**. Una contraddizione nei termini se si vuole risolvere lo sviluppo dentro la città costruita. Il che significa che sono previste intensificazioni e nuove funzioni dentro la città esistente. Al contrario sembrerebbe più ragionevole prevedere una diminuzione delle funzioni con nuove forme di decentramento. Decentramento finalizzato ad un miglioramento della vivibilità urbana. Di conseguenza e più precisamente sull'area ex Panificio Militare è stata prevista (*nel PS del 2004*) una piazza con attrezzature pubbliche, quote significative di residenza, attrezzature commerciali. Una previsione priva di quantificazioni volumetriche. Fintanto che la proprietà era pubblica la destinazione prevista poteva avere un senso ma quando l'area è passata in mano a privati, era prevedibile che questa vicenda urbanistica sarebbe diventata una bomba ad orologeria.

Questo il primo argomento che emerse nel 2000 da un primo sopralluogo alle previsioni di piano.

Appunto in quell'anno ci siamo dedicati allo studio di questa area.( come ho fatto spesso anche su altre aree della città, tutte e sempre aree non coinvolte da interessi professionali in atto).

Abbiamo trovato nell'occasione una forte collaborazione con il Quartiere; in particolare con i dirigenti in carica il Presidente Stefania Collesei , il responsabile Commissione territorio Daniele Sacconi e con gli uffici tecnici ed amministrativi che ci hanno sostenuto per tutto il periodo della ricerca.

Non trovammo collaborazione con il Ministero della Difesa , proprietario dell'area, che non ci diede l'autorizzazione all'accesso per la rilevazione degli immobili esistenti.

Fummo così costretti a fare un rilievo a vista utilizzando il supporto della fotografia.

Questa difficoltà ci offrì una prima occasione di dialogo con alcune famiglie residenti agli ultimi piani degli edifici sulle vie perimetrali da dove abbiamo scattato le foto dell'area.

Iniziammo col fare un sondaggio sui desideri della gente da cui emerse l'idea di un parco pubblico, il 100% dei consensi. Evidentemente con l'acquisizione, questa prospettiva si sarebbe trasformata per l'ente pubblico in una operazione di pura spesa. Soluzione che condividevo e condivido ma certamente poco sostenibile.

Ci siamo inventati una “committenza critica” e così abbiamo scelto la strada di una mediazione che ci sembrava accettabile; senza rinunciare al sogno del parco, abbiamo elaborato soluzioni progettuali sostenibili, naturalmente a nostro parere.

**Mantenere il tema centrale del parco urbano e considerare la volumetria totale esistente come limite massimo dell'intervento architettonico.**

Poi abbiamo sviluppato soluzioni diverse in quattro seminari distinti diversamente orientati.

- La prima ipotesi sperimentava la conservazione totale del patrimonio esistente ed il suo riuso.
- Una seconda la demolizione e progettazione ex novo nei limiti delle volumetrie esistenti.
- Le altre due ipotesi cercavano soluzioni di mediazione fra nuova edificazione e conservazione di edifici considerati significativi anche per il loro valore simbolico o in buone condizioni strutturali per il loro

riuso.

I risultati finali furono buoni anche se ingenui vista l'età dei ragazzi alle prime armi, ma ricchi di motivazioni.

L'aspetto più significativo che voglio sottolineare è stata la collaborazione fra enti pubblici, in questo caso fra Facoltà di Architettura e Quartiere 5. Inoltre si sviluppò un dialogo intenso con la comunità residente, in vari incontri nella sede del Quartiere, in Parrocchia, nella Casa della Cultura.

Facemmo anche alcune tavole rotonde sull'argomento anche con rappresentanti autorevoli della politica e della pubblica Amministrazione ed una mostra che illustrava i risultati.

### **Un percorso iniziale per una progettazione partecipata.**

Chi volesse approfondire l'argomento può sfogliare il libretto pubblicato nell'occasione dal Comune di Firenze e Consiglio di Quartiere 5 "Progetto e realtà".

Dopo il silenzio di qualche anno, quando il Ministero della Difesa decise di vendere il complesso. Fra Ministero e Comune non si instaurò una collaborazione fattiva; e quest'ultimo non mise in atto tutti gli strumenti a disposizione per pretenderla. **Si sostenne poi, che il Comune non aveva le risorse finanziarie per esercitare l'opzione. Affermazione discutibile.** Qualsiasi Istituto di Credito sarebbe stato, se interpellato, a fronte di una proprietà di valore così rilevante, disponibile a qualche forma di finanziamento. Fideiussioni per un periodo limitato di due -tre anni; il tempo necessario per l'Amministrazione per elaborare un progetto condiviso sull'area.

Definire volumetrie e superfici dei fabbricati residenziali, pubblici, privati e commerciali, preservando gli spazi del pubblico interesse con particolare attenzione al parco pubblico.

### **Un'occasione irripetibile per il comune per mostrare la qualità della sua visione urbanistica sulla Città di Firenze.**

Dare forma ad un intero isolato così importante, senza gli ostacoli che si trovano comunemente quando si deve mediare fra pubblico interesse e le proprietà private.

Occasione inoltre di trasparenza nel libero mercato con imprenditori edili messi nella condizione della certezza del diritto.

**Così non è successo.**

Qualcuno mi ha chiesto cosa si può fare ora, come procedere.

Sinceramente a questo punto non ho consigli semplici da dare.

A problemi complessi, complesse soluzioni. "Una gatta da pelare" si dice dalle mie parti.

Sono sicuro che il sindaco troverà una strada.

Una cosa sola mi sento di dire al sindaco.

**Nella soluzione di questo problema non può esserci un conflitto fra l'interesse del Quartiere (inteso come residenti) e l'interesse del Comune.**

Carlo Canepari