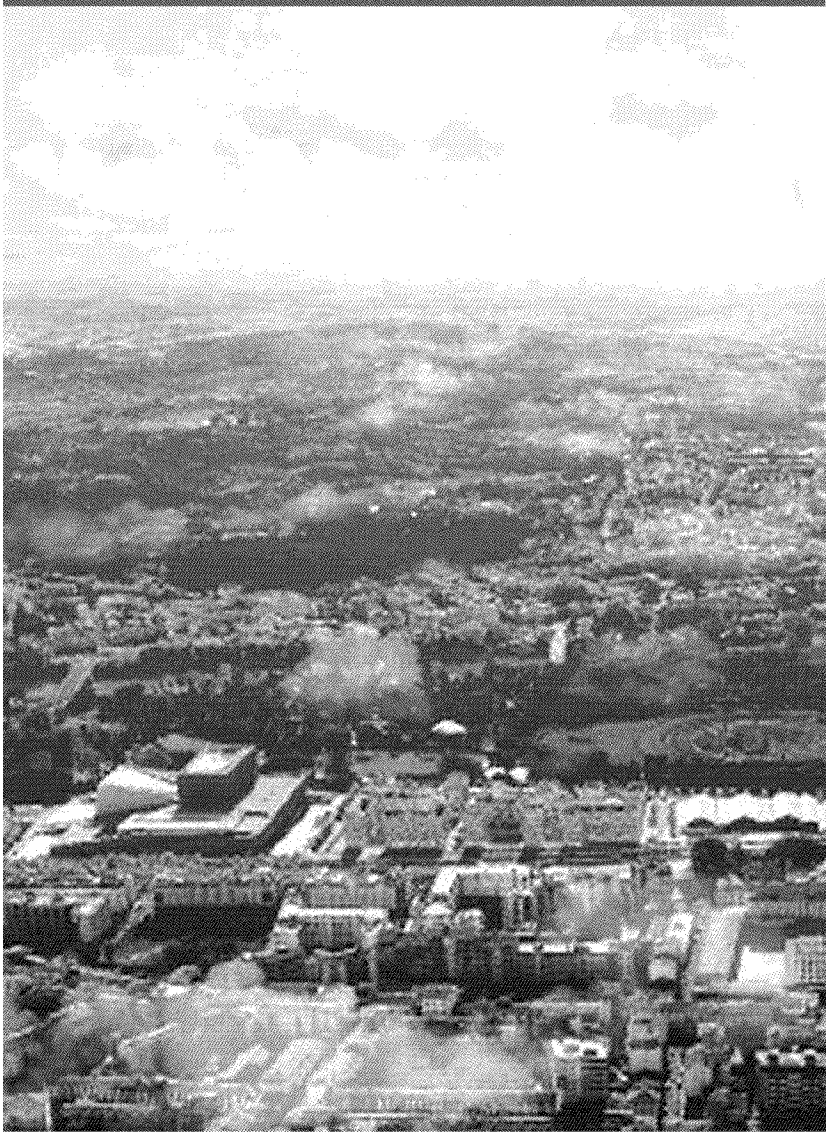
COME STA CAMBIANDO LA CITTA'



Presto all'asta l'area "Ogr" delle Ferrovie ecco l'East side dietro alla Leopolda

ERNESTO FERRARA

NEW TOWN Leopolda. Dopo gli anni dell'oblio, delle occupazioni abusive e dei grandi studi urbanistici rimasti solo sulla carta per l'enorme lingua di terreno che corre lungo la ferrovia dietro la vecchia stazione Leopolda scocca l'ora X.

«Entro fine ottobre sarà pronto il bando di vendita per l'area "Ogr" (ex Officine grandi riparazioni, ndr)», annuncia Carlo De Vito, amministratore delegato di Fs Sistemi Urbani, la cassaforte immobiliare delle Ferrovie.

SEGUE A PAGINA II

Colpo di Uber il servizio inizia da oggi

54mila metri quadrati e una "chitarra" per il futuro East Side dietro la Leopolda

McDonald's operazione piazza Duomo

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

La città che cambia

54mila metri quadrati e una "chitarra" per il futuro East Side dietro la Leopolda

Gruppi americani, russi, italiani e inglesi interessati all'area "Ogr" delle Ferrovie

L'AFFARE

ERNESTO FERRARA

<DALLA PRIMA DI CRONACA

PROPRIO in questi giorni gli uffici legali di De Vito stanno definendo la cifra base dell'asta e nessuno dentro le Ferrovie si sbottona ma quel che trapela è che il prezzo di partenza potrebbe essere non lontano dai 20 milioni di euro. Qualcosa come 400-450 euro al metro quadrato per i 54 mila metri quadrati previsti. Ma se non è detto che l'asta vada a buon fine al primo colpo e potrebbero servire mesi per le trattative, è già vero un fatto: «Si sono fatti avanti tanti gruppi interessati all'area, italiani e stranieri», dice De Vito. Investitori italiani, inglesi, un gruppo americano. Ma più di tutti è un progetto che viene dall'Est a intrigare le Ferrovie: si tratterebbe di un fondo immobiliare russo che oltre alle case, agli alberghi e ad un centro commerciale avrebbe in mente di portare a Firenze un centro di alta formazione internazionale legato alla cucina e alla gastronomia. Nell'idea dei russi ci sarebbe pure la suggestione di usare il vicino ippodromo del Visarno delle Cascine, che non sembra ma è praticamente incollato. Un investimento da circa 100 milioni di euro.

Nell'era del nuovo "Rinascimento edilizio" della città è un altro tassello del puzzle che potrebbe incastrarsi nel giro di poco. Palazzo Vecchio già gongola. E non solo: perché un nuovo quartiere, quasi una new town nella zona della Leopolda - con le Cascine attaccate, il teatro dell'Opera inaugurato da due anni e soprattutto la linea 1 della tramvia a poche centinaia di metri e la futura linea 4 della tramvia che correrà al posto del treno sui binari ferroviari - sarà di fatto una riqualificazione urbanistica di eccezionale portata per una parte enorme di città. Un "East side" alla fiorentina dato che a poche centinaia di metri, nel vecchio teatro comunale di Corso Italia, la società fiorentina Nikila (che ha comprato da Cassa Depositi e prestiti) punta a un nuovo complesso residenziale extralusso stile Fifth Avenue a New York: 200 appartamenti con portiere, concierge, giardini pensili e parcheggi interrati.

I rendering progettuali elaborati dalle Ferrovie (vedi accanto) fanno sognare: mostrano l'insediamento a forma di "chitarra" che il compratore potrebbe realizzare. Al posto dei capannoni, appena dopo il teatro, comincerebbe la zona residenziale. Palazzi di 4-5 piani che gli sviluppatori immobiliari delle Ferrovie hanno immaginato con il verde sui tetti, alberi fra i caseggiati. Solo uno dei vecchi capannoni delle antiche officine dei treni dovrebbe rimanere in piedi poiché tutelato: potrebbe essere recuperato come spazio commerciale. Uffici e alberghi completerebbero un mix urbanistico che al momento prevede i seguenti diritti edificatori, tutti approvati e diventati operativi col Regolamento urbanistico pubblicato in gazzetta a luglio scorso: 54 mila metri quadrati in tutto di cui 32.400 di case, 8.600 di direzionale, 8.100 di alberghi e 4.800 di commerciale. In fondo sono previsti anche spazi verdi. Si tratta di una previsione, un progetto reale va fatto e potrebbe essere modificato. Sono del resto quantità di volumi enormi quelle previste, frutto anche di un accordo tra Comune e Ferrovie che prevede proprio nell'area "Ogr" il trasferimento dei metri cubi di case a cui la società aveva diritto lungo i binari di Campo di Marte sulla base di una trattativa col Comune persa ormai nella notte dei tempi. Chi avesse il tesoretto per fare un investimento su quest'area potrebbe contare su una capacità edificatoria altissima. Persino troppo, secondo qualche operatore immobiliare: «Quel che conta non è fare tutte quelle case ma trovare una funzione distintiva, un richiamo urbano con funzioni anche pubbliche», valuta ad esempio Giovanni Belloni, l'ad di Progenia, che non è nell'operazione Leopolda ma si occupa di almeno 3 mega business cittadini: ex teatro Comunale, "Palazzo del sonno", ex Cassa di risparmio di via Bufalini.

Come connotare la new town Leopolda? L'esclusiva scuola di cucina internazionale è a quanto pare il core business del progetto del fondo russo. Ci sarebbero anche progetti culturali in quel piano. Ma nulla è detto. Tanto per cominciare le Ferrovie devono vendere. E l'affare non è così scontato. La cifra di partenza non è altissima, ma la spesa per abbattere i capannoni e accanto ricostruirci un quartiere sono certamente elevate. E non solo: anche le prescrizioni previste dalle norme comunali per l'eventuale futuro mister Leopolda sono pesanti: bonifiche, opere idrauliche, la sistemazione ambientale del canale Macinante che corre parallelo, una parte della nuova viabilità Rosselli Pistoiese. E poi soldi: 14 milioni di euro che dovrebbero essere dati, secondo le carte approvate, a titolo di "extra standard" al Co-

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

GLI UFFICI LEGALI

Gli esperti di Carlo De Vito, ad di Fs Sistemi Urbani, stanno definendo la cifra base dell'asta

IL PROGETTO

Un fondo immobiliare pensa a un centro di alta formazione legato a cucina e gastronomia

mune per realizzare opere compensative di riqualificazione del quadrante urbano interessato alla trasformazione.

Insomma, niente affari facili. Per fare un bel business chi investirà nel nuovo quartiere dovrà anche tirare fuori molti soldi per quel pezzo di città. Sarebbe comunque una svolta senza precedenti. Solo qualche anno fa subì forse la più massiccia e selvaggia occupazione abusiva di immigrati e senza tetto, al punto da esser definita la nuova "Bidonville". E anche l'area residenziale Leopolda Paisiello lì accanto è rimasta un ibrido: case su case, nessun negozio, marciapiedi e piazze non finite, il problema sicurezza. Se i capannoni oggi vuoti cambieranno vita "ricucendo" due pezzi di città, anche la Leopolda, la vecchia stazione usata per gli eventi espositivi da Pitti e diventata nell'immaginario collettivo il tempio delle manifestazioni del premier Renzi, potrebbe essere venduta. Vorrebbe comprarla il Comune, ma il patto di stabilità glielo impedisce.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI

Il prezzo

20 MILIONI
La cifra di partenza potrebbe essere questa. Quindi qualcosa come 400-450 euro al metro quadrato per i 54.000 metri quadrati Ma l'asta potrebbe non andare bene al primo colpo

Gli acquirenti

INTERESSI INTERNAZIONALI
Si sono fatti avanti tanti gruppi interessati all'area, italiani, inglesi e anche americani. Ma più di tutti è il progetto di sviluppo di un fondo immobiliare russo a destare l'attenzione delle Ferrovie

Il futuro

L'IDEA
Oltre alle case, agli alberghi e ad un centro commerciale i russi vorrebbero creare un centro di alta formazione internazionale legato alla cucina e alla gastronomia. E userebbero pure l'ippodromo

IL RENDERING Come sarà l'area Leopolda-Cascin e una volta che sarà realizzato il progetto. In primo piano, l'ippodromo del Visarno Sotto. Firenze Immaginaria

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.