

Palazzi storici, caos per le ristrutturazioni

L'effetto delle motivazioni della sentenza della Cassazione sulla trasformazione in via Tornabuoni

Tra gli edifici coinvolti Vivarelli Colonna, Manifattura, l'ex caserma Cavalli, via Bufalini

I Comuni hanno già chiesto un intervento del governo, che potrebbe arrivare per decreto

LA Manifattura Tabacchi delle Cascine, l'ex sede della Cassa di risparmio di via Bufalini, il Palazzo Vivarelli Colonna, la ex caserma Cavalli, la Borsa Mercati di Por Santa Maria. E probabilmente la lista è ancora più lunga, solo l'analisi approfondita che gli uffici comunali stanno già facendo la svelerà per intero. Decine di operazioni immobiliari rischiano di arenarsi clamorosamente, anzi di non vedere mai la luce. Trasformazioni milionarie, palazzi comprati per essere recuperati con funzioni diverse da quelle originarie, a misura di business, su cui ora si abbatte una scure di portata enorme. Insormontabile,

se non arriverà una modifica del testo unico dell'edilizia che i Comuni tramite l'Ance e l'associazione dei costruttori, Ance, hanno già formalmente chiesto al ministro Delrio. Se i tempi fossero troppo lunghi i Comuni sono anche pronti a chiedere un decreto legge.

Qual è il problema? È l'effetto a cascata di una sentenza con cui la Cassazione, nel settembre scorso, ha annullato il giudizio (disponendo un nuovo processo in appello) sulla vicenda dei lavori di trasformazione di Palazzo Tornabuoni in residenze di lusso. Le motivazioni sono arrivate solo nei giorni scorsi e stanno producendo un terremoto. Dice la Suprema corte che «gli interventi edilizi che comportano mutamento di destinazione d'uso si configurano in ogni caso come di ristrutturazione edilizia, anziché di restauro e risanamento conservativo». La Corte ha condiviso e fatti suoi alcuni pronunciamenti delle sezioni penali (2014, 2012, 2011, 2009, 2008) ponendosi in contrasto con la prassi costantemente seguita da varie amministrazioni comunali, Firenze compresa. Conseguen-

za? Il blocco delle trasformazioni territoriali, denuncia ad esempio l'Ance. Almeno in città. Lo strumento della "ristrutturazione edilizia" non è infatti previsto nel nuovo Regolamento urbanistico di Firenze in tutta l'area del centro storico e nella fascia intorno ai viali. E non lo è nemmeno per quasi tutti i palazzi storici o storicizzati, stimati in oltre un quarto dell'intero patrimonio immobiliare fiorentino. Qui la categoria massima di intervento consentita è il restauro e risanamento conservativo. Che però non può prevedere cambi di destinazione d'uso. Quindi molti investimenti finiscono per rivelarsi impossibili.

Qualche esempio? Quello che preoccupa di più il Comune è la Borsa Mercati di Por Santa Maria, che Benetton ha comprato dalla Camera di Commercio con l'intenzione di trasformarlo in commerciale. Solo che siccome l'immobile è storicizzato la ristrutturazione edilizia non è possibile. Con il restauro conservativo, permesso, non si può cambiare la destinazione d'uso. Aporia senza via d'uscita. E se questo è un caso solo teorico ci sono già decine di stop concreti: privati che hanno inviato in Comune "Scia" (segnalazioni certificate d'inizio attività) per partire coi cantieri per trasformare, ad esempio, uno stabile che ospita uffici in residenze, si sono trovati di fronte ad un'inattesa sospensione. Palazzo Vecchio ha per il momento deciso di stoppare in attesa di chiarezza i restauri e risanamenti conservativi con cambi di destinazione d'uso anche se coerenti con le previsioni urbanistiche. «Occorre rivedere la definizione di restauro e risanamento conservativo contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera C del testo unico sull'edilizia» propone a nome dell'Ance il fiorentino Vincenzo Di Nardo, vicepresidente nazionale. L'assessore all'urbanistica di Palazzo Vecchio Giovanni Bettarini invita alla calma, ricorda che gli uffici sono disponibili a delucidazioni e approfondimenti e spiega che «è già in corso la ricerca di una soluzione». In Palazzo Vecchio si spera nel fatto che il problema possa essere risolto a livello nazionale. (e.f.)

