Data:
sabato 08.11.2014

la Repubblica FIRENZE

Estratto da Pagina:
II

Da giugno Unipol voleva cambiare quel piano datato e insostenibile

IL RETROSCENA

MASSIMO VANNI

PALAZZO Vecchio sta alla finestra. Il sindaco Dario Nardella perfino dribbla il rebus dell'esproprio di un pezzo di Castello per mano di Aeroporto di Firenze. Ma il Gruppo Unipol già lavora al nuovo progetto Castello e prepara «una variante al piano particolareggiato» in vigore. Nessun mattone, sebbene la compagnia che ha rilevato Fondiaria-Sai, potesse già ritirare i primi permessi a costruire. Nessun cantiere, nonostante i terreni siano stati dissequestrati ormai da un anno e mezzo. Unipol studia le carte disegnate dalla giunta di Mario Primicerio poi trasformate in Pue, piano urbanistico esecutivo, nel 2005 dalla giunta di Leonardo Domenici. E, ancora prima che Enac e aeroporto decidessero l'esproprio, ne deduce che, così com'è, quel progetto non funziona. E' datato, superato, non economicamente sostenibile.

Il silenzio del management bolognese, che qualcuno giudicava enigmatico, si spiega adesso con un ripensamento della strategia immobiliare fin qui delineata sui 170 ettari (un pezzo se lo sono preso i carabinieri) a nord-ovest. Un ripensamento già tradotto in un osservazione al Regolamento urbanistico adottato da Palazzo Vecchio nell'aprile scorso. Che si intende fare? «Proseguono le operazioni relative ai progetti di valorizzazione dei vari complessi immobiliari», era il generico obiettivo indicato ancora nel bilancio 2013 del gruppo. Pochi mesi dopo però tutto cambia. Negli atti di Unipol, l'indeterminato e il generico lasciano d'un colpo il posto a indicazioni precise.

«E' allo studio una variante al piano particolareggiato per allineare il progetto iniziale, che prevedeva un insediamento di tipo residenziale e direzionale, all'attuale domanda del mercato immobiliare», si dice tra le cifre della semestrale del Gruppo approvata appena lo scorso giugno. Ovvero, cambiare tutto per non soccombere, ridisegnare tutte le carte per garantire la redditività dell'operazione Castello. In che modo? «Mediante il potenziamento (in termini quantitativi che qualitativi) di alcune funzioni già previste nel Pue (quale quella commerciale), nonché dall'inserimento di nuove funzioni, per citare le più significative, artigianale/produttiva, ludico/ricreativa ed espositiva», si legge ancora nel testo della semestrale 2014 del gruppo.

LE STRATEGIE DI UNIPOL
Carlo Cimbri è il direttore finanziario di Unipol. Il gruppo proprietario dei terreni di Castello vuole cambiare il progetto dell'area

> Mentre Palazzo Vecchio sta alla finestra, il Gruppo ripensa la strategia immobiliare

Chi pensava che Unipol potesse desistere, deve ricredersi. La compagnia assicuratrice non molla Castello. Si preoccupa so-

Un affare da 30 milioni l'espansione di Peretola sui terreni di Castello

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Data:
sabato 08.11.2014

la Repubblica FIRENZE

Estratto da Pagina:
II

lo di renderlo effettivamente redditizio. I propositi del gruppo bolognese devono adesso fare i conti con i vincoli aeroportuali determinati dalla posizione della nuova pista che correrà a fianco dell'autostrada. Vendere un appartamento nell'estrema periferia, a pochi metri dal decollo e dall'atterraggio degli aerei, rischia di essere, tanto più oggi, un'impresa eroica. E Unipol punta ad aumentare la superficie commerciale che, nel piano di Castello in vigore, sfiora già i 50mila metri quadrati di superficie. Punta ad introdurre produzioni artigianali e anche centri del divertimento. Tutte cose che rischiano però di confliggere con i vincoli che, almeno per un chilometro, vietano la realizzazione di centri ad alto tasso d'attrazione di pubblico. E anche con gli altri progetti in corso, visto che la Fiorentina chiede la Mercafir per il nuovo stadio e per una cittadella commerciale ancora più estesa.

Se Unipol ha il problema è come ritrovare un equilibrio ottimale tra ciò che si può fare e ciò che è remunerativo, il governo pubblico ha un problema ancora più pressante: come ritessere un filo unitario a nord-ovest tenendo fermo il timone dell'interesse generale.

Il sindaco Nardella ha un'idea: mettere tutti i soggetti privati, da Unipol alla Fiorentina, intorno ad un tavolo. Dar vita ad un vertice sul nord-ovest di Firenze. Per Unipol, nel frattempo, è probabile che l'esproprio a prezzi di mercato dei circa 30 ettari edificabili (con tanto di albergo) posti all'angolo d'oro di Castello, tra la prosecuzione del viale XI Agosto e l'ingresso autostradale, sia per Unipol un buon affare. E magari potrebbe esserlo anche il trasferimento del mercato ortofrutticolo, ad oggi ipotizzato sugli appezzamenti che si trovano al confine con Sesto, tra la Scuola dei marescialli e la fine dell'attuale pista aeroportuale. Non è un caso che nei bilanci di Nuove Iniziative Toscane, la società immobiliare controllata 100% da Unipol proprietaria dei terreni, l'operazione Castello sia messa a bilancio per una cifra di poco superiore a 100 milioni di euro. Più o meno la metà di quanto stimato, soltanto pochi anni prima, dalla Fonsai di Ligresti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.