

- LA CITTÀ INVISIBILE

Privatizzate e cementificate: questo il destino delle Terme di Montecatini?

DI ANTONIO FIORENTINO · 20 DICEMBRE 2020

Uno spettro si aggira per la Piana di Montecatini Terme, lo spettro di una **colossale colata di cemento** che non ha precedenti nella storia della città e neppure della nostra Regione, nonostante le ben note vicende speculative di Firenze e della sua area metropolitana.

Si tratta di **1.050.000 metri cubi di nuove costruzioni** che potrebbero essere realizzate dalla Guild Living nelle aree di proprietà della Terme di Montecatini spa e su parte della collina delle Panteraie, a fronte di interventi di restauro per soli 19.000 metri quadri.

La Guild, atteso lo scadere dei termini dell'ultimo bando di vendita proposto dalla società montecatinese, ha presentato una **manifestazione di interesse** per poter realizzare un villaggio per ricchi anziani di mezzo pianeta, con annessi servizi e residenze, utilizzando sia gli stabilimenti termali esistenti che ricorrendo a nuove costruzioni.



Il termine di accettazione da parte degli interessati, Comune, Regione e Terme di Montecatini, è di **15 giorni: prendere o lasciare**. Un vero e proprio diktat a conferma della netta posizione di forza con cui la società ha impostato la trattativa, già segnata in partenza.

L'investimento previsto, che a tanti comincia a far gola, è di circa **1,7 miliardi**. Se il dato è attendibile, si tratta di una cifra iperbolica, decisamente maggiore di quanto è stato investito, per esempio a Firenze in questi ultimi anni. Forse **uno dei maggiori investimenti immobiliari** di tutti i tempi in Toscana, paragonabile solo a quanto avviene nelle aree milanesi di maggiore richiamo speculativo.

Si sottolinea questo aspetto anche per dare conto dell'entità delle realizzazioni proposte. Sulla base della *brochure* presentata a fine novembre dalla Guild Living, le nuove residenze sono previste in aree di grande pregio naturalistico e ambientale, ossia la collina delle Panteraie e il vecchio campo pratica di Golf, nella zona degli attuali campi



di tennis. La nuova superficie **prevista è di 109 mila metri quadri.** Gli appartamenti potrebbero essere circa 1.600 per un numero teorico di abitanti insediabili pari a 4.360, in una città che attualmente ne conta poco più di 20.000. Insomma, **una città nella città** con il grave sovraccarico delle funzioni e dei servizi necessari (trasporti, rifiuti, ecc.), il cui costo e la cui gestione non è chiaro a chi dovrebbero essere affidati, con quali fondi e con quali mezzi. Un **pericoloso appesantimento della vita cittadina** che vedrebbe compromessi gli attuali e anche i potenziali livelli di vivibilità della città e del suo intorno territoriale. Non solo, ma gli attuali stabilimenti termali, **Tamerici, Leopoldine e Grocco, Torretta ed Excelsior** e le aree verdi di riferimento, sarebbero inglobati in una grande area per il fitness, wellness, jogging, percorsi salute, centri commerciali, spazi multi-fede e quanto altro possa sollecitare l'interesse all'investimento da parte di una numerosa e abbiente moltitudine planetaria di anziani, o presunti tali. Una RSA, naturalmente di alto livello, è prevista nello **stabilimento Salute**, mentre centri sanitari, di formazione e ricerca sono previsti nella parte ovest dell'area di intervento.

Area residenziale	Nuova Costruzione	109.580 mq.
	Restauro	1.500 mq.
Area assistenza	Nuova Costruzione	45.525 mq.
	Restauro	750 mq.
Zona Benessere	Nuova Costruzione	28.280 mq.
	Restauro	11.500 mq.
Cliniche mediche	Nuova Costruzione	54.655 mq.
	Restauro	-
Technology Research	Nuova Costruzione	52.725 mq.
	Restauro	-
Centro di formazione	Nuova Costruzione	20.180 mq.
	Restauro	4.050 mq.
Area fitness sport	Nuova Costruzione	10.800 mq.
	Restauro	1.200 mq.
TOTALE	Nuova Costruzione	550.045 mq.
	Restauro	19.000 mq.

Nelle aree termali vere e proprie, nuovi padiglioni faranno bella mostra di sé per una superficie di circa **240 mila metri quadri** a fronte di soli 17.550 metri quadri di interventi di restauro.

Grandi investimenti per grandi colate di cemento in zone a vincolo paesaggistico e a vincolo storico architettonico. Colate che confliggono con gli attuali strumenti urbanistici dei quali ovviamente la Guild Living chiede il perentorio adeguamento alle sue previsioni speculative.

Il sindaco Baroncini (giunta di centro-destra), la Regione e le Terme sono chiamate in causa e staremo a vedere se saranno in grado di difendere gli interessi dei cittadini, delle comunità locali e di evitare uno scempio ambientale di così vasta portata.

Infatti, la cementificazione della Guild, secondo le previsioni della brochure presentata, **chiude i varchi ecologici** che collegano la città e il centro urbano al suo contorno territoriale, in particolare nel quadrante nord est. Qui, attualmente, un **importante cuneo verde** si insinua sino al centro cittadino a partire proprio dalla collina delle Panteraie, dalla valle della Grotta Maona e dalla collina di Montecatini alto. Una volta che il comune si sarà consegnato nelle mani della Guild, **una barriera di cemento chiuderà i varchi ecologici** annientando le ragioni all'origine dell'attrazione del luogo e le potenzialità rigenerative dell'ambiente urbano, condannando i cittadini allo squallore periferico.

Singolare il modo con cui la società anglo-australiana intende gestire l'*affaire*. Non tira fuori un centesimo, non compra e non paga, gestisce



e incassa! Infatti, la proprietà degli

stabilimenti termali viene posta in capo al Comune, mentre la Guild propone di costituire e controllare al 90% una società, la “Guild Tuscany Montecatini Terme”, in cui al Comune sarà lasciato un misero 10% delle quote in cambio dell’affitto degli stessi stabilimenti alla società stessa per 100 anni, rinnovabili per altri 100 al prezzo simbolico di 1 euro: una servitù di cui sarà proprio difficile liberarsi.

Se la proposta dovesse essere accettata, **questa città per due secoli sarebbe consegnata** nelle mani di un padrone, la Guild o chi per essa, che, avendo la maggioranza assoluta della nuova società, sarebbe in grado di decidere le sorti della comunità locale e del suo ambiente di vita, con buona pace del pur deprecabile sovranismo di stampo leghista del sindaco Baroncini che sarebbe smentito se la manifestazione di interesse dovesse essere accettata.

A Montecatini potrebbe essere attuato un vero e proprio **golpe amministrativo** in cui il governo della città verrebbe privatizzato, il Consiglio Comunale esautorato e sostituito dalla “Guild Tuscany Montecatini Terme”, come nelle peggiori distopie fantascientifiche.

Non lasciamoci ingannare dalla favola dei posti di lavoro, dello sviluppo, degli investimenti, che devono indirizzarsi invece su obiettivi di risanamento ambientale e giustizia sociale. Abbiamo potuto constatare più volte che laddove prevalgono **interessi monopolistici**, è in pericolo il futuro delle città e dei loro abitanti. La bussola del governo urbano privatizzato è sicuramente il profitto delle società di gestione, non l’interesse generale dei cittadini e ancor meno quello dei ceti più svantaggiati.

L’attuale disastro economico di Firenze, città affidata alla monocultura turistica, dovrebbe pur insegnare qualcosa. Oggi, a fronte della crisi pandemica la città è un deserto. **Abitanti, piccoli operatori economici e lavoratori del turismo sono in forte sofferenza**, mentre le grandi holding immobiliari possono aspettare tempi migliori per tornare a investire e speculare. Hanno le casse piene di soldi e possono temporeggiare, anzi condurre vantaggiose campagne di acquisti vista la frenata dei valori immobiliari. Il caso delle Terme di Montecatini è anche emblematico delle nuove tendenze del mercato immobiliare, meno vitale nelle aree centrali e più **dinamico nelle città o nei**

territori satelliti che potrebbero offrire maggiori garanzie di salubrità, distanziamento sociale, prezzi bassi, facilità di accesso ai servizi, amministrazioni pubbliche poco attrezzate e quindi arrendevoli.

A Montecatini è in gioco il destino di un ingente patrimonio storico, architettonico e ambientale di proprietà pubblica, esposto all'assalto di collaudati "**palazzinari**" che andrebbero fermati sul nascere.

Gli attori pubblici, Comune, Regione e Terme, sono avvertiti. Il **dibattito in città**, e non solo, è molto **ampio** e **partecipato**. Devono decidere se continuare ad andare alla ricerca dell'albero cui impiccarsi trascinando con sé un'intera comunità. Oppure cogliere l'occasione, vista la disponibilità dei fondi europei, di ripensare la città in chiave partecipata, ecologica e finalmente democratica.

***Antonio Fiorentino**

Antonio Fiorentino

Architetto, vive e lavora tra Pistoia e Firenze dove rischia la pelle girando in bici tra bus, auto e cantieri. E' un esponente del Gruppo Urbanistica di perUnaltracittà di Firenze, partecipa alle attività di Comitati di Cittadini e Associazioni ambientaliste.