

LA “MATTONAIA”

Breve storia di uno scandalo pisano

a cura di Rifondazione Comunista e Una città in comune

12 Aprile 2013

Descrizione tecnica dell’immobile fornita dal Comune. Il complesso immobiliare in questione è costituito da undici unità immobiliari destinate a civile abitazione e sette fondi, la cui destinazione è sia commerciale che direzionale (in particolare uffici). Delle unità immobiliari destinate ad abitazione sette sono ultimate (per una superficie di 698 mq circa) e quattro da ultimare (per una superficie di 418 mq circa); dei fondi tre sono ultimati (per una superficie di 187 mq circa) e quattro da ultimare (per una superficie di 148 mq circa), di cui sono realizzate solo le strutture verticali e la copertura. Stima: € 3.314.900,00.

La ferita della guerra. La vicenda del complesso di San Michele in Borgo, oggi comunemente noto come “Mattonaia”, comincia nel 1944 quando l’area retrostante la chiesa di San Michele in Borgo, adibita al tempo a chiostro del convento, viene bombardata e distrutta. Negli anni immediatamente dopo la guerra, in quello spazio tra via degli Orafi, via Vernagalli e via Sant’Orsola si crea una piazza, che viene utilizzata per un certo tempo come parcheggio.

L’intervento Carmassi. Nel 1979 Massimo Carmassi, dal 1974 capo dell’Ufficio Progetti del Comune di Pisa, comincia ad interessarsi al rifacimento della piazza. Dal 1979 al 1984 viene elaborato un progetto che prevede il recupero delle case torri di via Vernagallo e dei ruderi di via Sant’Orsola, con la costruzione di un nuovo edificio su via degli Orafi. Si utilizzano come finanziamento dei lavori i fondi Gescal, con l’obiettivo di realizzare 12 case popolari. Il progetto, molto ambizioso dal punto di vista architettonico, prevede di lasciare in piedi ciò che è rimasto del chiostro medievale dopo i bombardamenti americani, giustapponendovi una nuova e moderna costruzione. Non solo, invertendo le tendenze dominanti, degli alloggi popolari avrebbero trovato posto in pieno centro storico anziché in periferia: sarebbero stati anche alloggi di valore architettonico.

La decisione di vendere l’edificio. I lavori iniziano nel 1984, e si prolungano tra interruzioni e riprese per diversi anni. I costi superiori alle previsioni rallentano i lavori. Nel 2003, quando sono stati completati 7 appartamenti sui 12 previsti e manca ancora il rifacimento della piazza interna, il Comune di Pisa decide di vendere il bene e di finanziare col ricavato la costruzione di altre case popolari. Il piano verrà modificato nel corso del

2005 dal nuovo assessore Cortopassi che predispone un “Piano di dismissione patrimoniale finalizzato alla riduzione del debito ed alle politiche di sviluppo del Comune di Pisa” al cui interno trova spazio anche la Mattonaia. Viene meno la destinazione del ricavato della vendita alla costruzione di nuove case popolari.

Occupazione e restituzione alla città. Nel settembre 2005 l’immobile viene occupato e restituito alla città dal collettivo Università Antagonista. Viene denunciato con forza lo stato di abbandono dell’edificio a fronte dell’esigenza di case e della conseguente dinamica di aumento di prezzi e affitti. “La nostra iniziativa è nata dalla volontà di restituire alla collettività uno spazio che per troppi anni è rimasto chiuso a seguito di politiche che hanno anteposto l’interesse economico rispetto alle esigenze materiali dei cittadini. Ovviamente essa è determinata anche dal nostro personale bisogno di casa. Se nell’immediato l’occupazione della Mattonaia ci garantisce la soddisfazione di tale bisogno, e insieme la possibilità di sottrarre al degrado e all’incuria questo spazio, la nostra prospettiva è di restituire la Mattonaia alla sua originaria destinazione. Per questo ci stiamo attivando nella ricerca di famiglie che si trovano in emergenza abitativa e che siano disposte ad occupare uno spazio che spetta loro di diritto. Quando la Mattonaia avrà esaurito le sue potenzialità saremo noi i primi a continuare il nostro progetto in un altro dei tanti stabili sfitti che affollano la città”. Coloro che hanno portato avanti questo progetto di recupero e restituzione alla città della Mattonaia sono stati colpiti, nel corso degli anni, da denunce e condanne.

Le prime aste vanno deserte. La stima con cui il Comune di Pisa mette l’edificio all’asta è di circa 3,3 milioni di euro. Un prezzo basso, se si tiene conto che le risorse pubbliche investite fino ad allora ammontavano a circa 3,1 milioni di euro per i lavori, e che l’area poteva vantare un valore edificabile per circa 1,5 milioni di euro. Le due prime aste vanno deserte. Tra le manifestazioni di interesse due proposte di acquisto da parte di altrettanti soggetti privati, il gruppo “San Michele in piazza” promosso dall’ingegner Renato Papale e una Società Immobiliare pisana, vengono respinte dal Comune nell’estate del 2010.

L’ipotesi della permuta. Nel dicembre 2010 viene approvato dal Consiglio Comunale, all’interno della delibera riguardante la quinta variazione al Programma Triennale dei lavori Pubblici 2010/2012, un progetto di permuta per la Mattonaia. Si proverà a scambiare l’immobile con la realizzazione di alcuni lavori pubblici, per un “importo irrinunciabile” di 3.314.900. L’idea è quella di fare una gara per cui chi si aggiudica alcuni importanti lavori pubblici non sarebbe liquidato tramite denaro ma tramite l’immobile stesso. Gli interventi che il Comune pagherebbe all’eventuale vincitore della gara con la cessione della Mattonaia sono: il completamento e la riqualificazione della piazza interna allo stesso complesso della Mattonaia (destinata a restare di proprietà pubblica, garantendo una via di accesso alla cripta della Chiesa di San Michele in Borgo, oggi non aperta al pubblico), per un importo di circa 600 mila euro; la risistemazione di via Pietrasantina per un importo di un milione e 600 mila euro; il rifacimento e il risanamento dei fondi stradali, nonché l’allargamento dei

marciapiedi dei Lungarni Nord, Pacinotti e Mediceo e una nuova illuminazione per un importo di un milione e 470 mila euro.

In attesa del bando di gara. I tempi per la pubblicazione del bando di gara comprendente la permuta della Mattonaia si allungano. Non è chiaro se il bando richiederà la partecipazione di più soggetti e la divisione in lotti o la cessione in un blocco unico. Nel frattempo cambiano le opere richieste in cambio della cessione dell'immobile. Nel 2012 il Lungarno Mediceo viene stato escluso dal pacchetto di lavori pubblici che venivano richiesti in cambio della Mattonaia. Al suo posto è stato inserito il primo lotto della fognatura di Tirrenia, nel tratto compreso tra via Arnino e il Bagno Lido. Nell'estate dello stesso anni il Comune, per invogliare gli imprenditori a partecipare alla gara d'appalto, ha aggiunto alla cessione della Mattonaia un milione e 600 mila euro. Inoltre, si apre una disputa sulla proprietà di una fascia attorno alla chiesa di San Michele, il cui retro affaccia sulla piazzetta interna della Mattonaia. Sembra infatti che la fascia perimetrale intorno all'abside della chiesa sia di proprietà della Curia e che quindi, senza i necessari accordi, non sarà possibile per il Comune intervenire direttamente su quell'area. L'accordo fra Comune e Curia, recentemente annunciato come prossimo a conclusione, non sembra ancora essere stato formalizzato.