

PISA DEPREDATA

*Un'inchiesta come processo collettivo di
conoscenza e azione politica*



Indice

INTRODUZIONE

1. URBANISTICA NEOLIBERALE E GOVERNO DELLA CITTÀ

1.1 Diritto alla città: Lefebvre e Harvey

1.2 La finanziarizzazione dell'abitare

1.3 Le città come insieme di assets

1.3.1 Patrimonio pubblico e dismissioni

1.3.2 Student housing

1.4 Turismo e trasformazione della funzione urbana. Gentrificazione e overtourism

1.5 La contraddizione strutturale: una città per gli abitanti o per gli affaristi?

2. IL CASO PISA

2.1 La retorica dei 100.000 abitanti

2.1.1 Un'improbabile foglia di fico per giustificare speculazione e mancanza di idee

2.1.2 La cruda realtà: stabilità e poi decrescita, qui come ovunque

2.2 E se fosse il contrario?

2.3 Un Comune riconfigurato sugli interessi della rendita: la macchina comunale e le partecipate

2.4 Chi guadagna e chi perde da questo gioco

3. LE TRASFORMAZIONI URBANE A PISA: MAPPATURA DEI CASI CONCRETI

3.1 Trasformazioni urbanistiche e strumenti di governo del territorio

3.1.1 Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI)

3.1.2 Il Piano Operativo Comunale (POC)

3.1.3 Le varianti SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive)

3.1.4 Il PUMS e la politica dei parcheggi

3.1.5 Piano Integrato del Parco (PIP)

3.2 Grandi opere, infrastrutture e militarizzazione del territorio

3.2.1 La Darsena Europa

3.2.2 Porto di Marina di Pisa

3.2.3 La Tangenziale Nord-Est

3.2.4 Cittadella Aeroportuale

3.2.5 Economia di guerra e militarizzazione del territorio

3.2.5.1 La nuova base militare tra San Rossore e Pontedera

3.2.5.2 L'aeroporto militare: piattaforma operativa e logistica della guerra

3.2.5.3 Camp Darby e l'asse logistico Pisa–Livorno

3.2.5.4 Il canale dei Navicelli e la mobilità militare

3.2.5.5 Una città dentro l'economia di guerra

3.3 Svendita e privatizzazione del patrimonio pubblico

3.3.1 Il bilancio comunale e le alienazioni virtuali

3.3.2 Il piano dell'Università e degli altri enti

3.3.3 La svendita di 382 case popolari (ERP)

3.3.4 La privatizzazione tramite "Patrimonio Pisa Srl"

3.3.5 Distretto 42

3.4 L'ex-ospedale Santa Chiara: un caso nazionale. Il "sacco" del centro di Pisa

3.4.1 L'asse Piazza dei Miracoli-Lungarni e il sacco della città

3.4.2 Il fallimento della procedura "Chiara"

3.4.3 Unire i punti: la mappa della speculazione da piazza dei Miracoli ai Lungarni

3.5 Gli Hotel studenteschi e lo sbarco dei Fondi Immobiliari:

oltre 1300 nuovi posti letto su cui speculare

3.6 Affitti brevi ed emergenza abitativa

4. UN PERCORSO COLLETTIVO VERSO UN'ALTRA CITTA'

INTRODUZIONE

“*Pisa Depredata*” è un’inchiesta che nasce dalla volontà di comprendere le grandi trasformazioni che stanno investendo la città dal punto di vista urbanistico, finanziario e del sistema di potere, a partire dall’osservazione di alcune linee di cambiamento individuate e inserite all’interno di una più complessa cornice interpretativa. È un’inchiesta basata su un lavoro collettivo, che prende forma a partire da interrogativi e ipotesi su nessi e relazioni fra soggetti di potere e politiche cittadine. L’idea è quella di riunire in un unico database le informazioni relative ai processi in atto, riconducendole puntualmente dalle questioni generali ai casi specifici sul terreno concreto cittadino, affinché siano rese pubbliche alla cittadinanza. Il punto di partenza è un’indagine in grado di fornire non solo una descrizione delle trasformazioni, una ricostruzione dei rapporti sociali che attraversano la città, l’individuazione dei soggetti coinvolti e delle logiche che orientano le scelte urbanistiche. Contemporaneamente la prospettiva è quella di produrre un’azione politica collettiva e formulare una controproposta.

L’inchiesta, che non assume un’angolazione neutrale – bensì si colloca nel solco di una tradizione di analisi militante (quale i “*Quaderni Rossi*” fra i suoi riferimenti) –, non è separata dalla politica, è parte di un processo che mira a collegare analisi e intervento, conoscenza e conflitto; una ricerca realizzata sulla base di un metodo e di strumenti di impianto scientifico, che si affianca ad iniziative pubbliche, momenti di partecipazione e riflessione, in una lettura politica-programmatica in cui la direzione è sempre quella di provare ad invertire la tendenza con la costruzione di un’altra idea di città. Ecco perché “*Pisa Depredata*”: siamo attualmente di fronte ad una città soffocata dagli interessi privati, in cui gli spazi di fruizione pubblica vengono sempre più cannibalizzati dalla speculazione, monetizzati in favore di pochi, e in cui le procedure della macchina amministrativa vengono piegate e semplificate per realizzare grandi operazioni speculative. Una città in cui è in atto un vero e proprio saccheggio del patrimonio pubblico, in cui i diritti, come quello alla casa e allo studio, diventano nei fatti preda di appetiti privati; eppure, una città che non è ancora perduta.

Dal punto di vista degli strumenti, il lavoro si sviluppa attraverso una combinazione di fonti e pratiche: analisi di documentazione pubblica (atti amministrativi, piani urbanistici, bilanci, delibere), ricostruzione delle operazioni immobiliari e dei soggetti coinvolti, osservazione diretta delle trasformazioni urbane e confronto collettivo con la città. Al contempo segue un modello orizzontale di partecipazione dal basso, grazie a informazioni raccolte tramite questionari sottoposti alla cittadinanza, a segnalazioni e proposte emerse dal dialogo con i quartieri, a momenti di riflessione collettiva con iniziative pubbliche. A questi elementi si è affiancata una rielaborazione teorica, necessaria per collocare i fenomeni osservati dentro processi più ampi — in particolare quelli legati alla finanziarizzazione dell’abitare e alla trasformazione del ruolo dello Stato e del mercato immobiliare. La finalità non è quella di produrre una mappatura esaustiva, ma di individuare nodi significativi, casi esemplari e linee di tendenza capaci di restituire una lettura complessiva della città. Contestualmente è stato realizzato un sito, concepito come uno strumento “vivo” in costante aggiornamento, che possa rappresentare uno strumento di produzione di conoscenza e un punto di riferimento per approfondimenti teorici e programmi concreti, attraverso l’uso di mappe interattive e contenuti grafici in grado di permettere una lettura accessibile ed efficace dei contenuti.

Gli obiettivi dell’inchiesta sono dunque molteplici. Da un lato, costruire una conoscenza condivisa delle trasformazioni in atto, rompendo la frammentazione con cui spesso vengono presentate – come singoli progetti o interventi isolati – e mostrando invece la loro coerenza all’interno di un processo più ampio. Dall’altro, fornire strumenti interpretativi che permettano di mettere in discussione le narrazioni dominanti, in particolare quelle che presentano ogni investimento come automaticamente positivo o inevitabile. Infine, l’inchiesta intende contribuire alla costruzione di uno spazio pubblico informato e conflittuale, in cui le scelte urbanistiche e abitative possano essere

discusse, contestate e ridefinite collettivamente.

In questo senso il lavoro viene presentato come un dispositivo aperto. I materiali prodotti – analisi, schede, ricostruzioni – sono pensati per essere utilizzati, aggiornati, rielaborati e diffusi: nei quartieri, nei momenti pubblici, nelle pratiche di organizzazione e nei percorsi di mobilitazione.

1. Urbanistica neoliberale e governo della città

Le trasformazioni che descriveremo in questa inchiesta non sono spontanee, ma sono rese possibili da una ridefinizione del ruolo dell'urbanistica e delle istituzioni locali. Si afferma un modello che può essere definito di *urbanistica neoliberale*, in cui la pianificazione non agisce più come strumento di regolazione pubblica, ma come dispositivo di facilitazione della rendita. La flessibilità delle destinazioni d'uso, la deregolamentazione delle procedure, il trasferimento di funzioni alle società partecipate e la centralità dei grandi progetti configurano un sistema in cui il pubblico assume un ruolo attivo nel rendere la città appetibile per gli investitori. Il problema non è solo che alcuni investitori entrano in città; il problema è che si costruisce una macchina politico-amministrativa che rende questa penetrazione più facile e più legittima. Se le funzioni si spostano dal Comune alle società partecipate, se la pianificazione diventa più flessibile, se i vincoli sono presentati come ostacoli al profitto, allora la città viene riorganizzata istituzionalmente per funzionare come spazio di valorizzazione. In altre parole, la città viene adattata alle esigenze del capitale, più che ai bisogni dei suoi abitanti.

Un primo elemento chiave è la modifica della composizione degli attori economici presenti in città. Si registra un passaggio da una prevalenza di gruppi locali a una crescente presenza di soggetti internazionali, spesso organizzati in forma di fondi di investimento, società di gestione del risparmio e holding immobiliari.

Questo cambiamento non riguarda solo la provenienza del capitale, ma anche la logica con cui la città viene letta e trasformata: non più come spazio da abitare e amministrare, ma come insieme di opportunità di investimento segmentate per funzione (student housing, turismo, logistica, grandi contenitori dismessi).

Parallelamente, l'imprenditoria locale non scompare, ma viene ricollocata dentro nuovi equilibri, spesso in connessione con grandi opere, società partecipate e circuiti di spesa legati a finanziamenti e appalti pubblici, come nell'ultimo periodo con il PNRR.

1.1 Diritto alla città: Lefebvre e Harvey

Per comprendere pienamente la portata di questo conflitto è utile richiamare la nozione di diritto alla città, formulata da Henri Lefebvre e ripresa da David Harvey. Per Lefebvre, il diritto alla città non è semplicemente il diritto di accedere allo spazio urbano, ma il diritto di partecipare alla sua produzione, di plasmarlo in funzione dei bisogni collettivi e non delle logiche di profitto.

Harvey sviluppa questa idea sottolineando come il diritto alla città sia, in ultima analisi, un diritto collettivo a trasformare la città e, attraverso essa, la società. In un contesto di finanziarizzazione, questo diritto entra inevitabilmente in conflitto con le logiche del capitale, che tendono a subordinare lo spazio urbano alla valorizzazione economica.

Nel caso di Pisa, questo conflitto appare in modo particolarmente evidente: da un lato, la città come luogo di investimento; dall'altro, la città come spazio di vita e diritti.

1.2 La finanziarizzazione dell'abitare

Per comprendere le trasformazioni in atto è necessario chiarire cosa si intenda per "finanziarizzazione" dell'abitare. Non si tratta di un semplice fenomeno settoriale, ma di un mutamento strutturale del rapporto tra casa, economia e politica. Questo processo può essere articolato attorno a quattro dinamiche principali, strettamente intrecciate tra loro.

In primo luogo, si osserva un progressivo disaccoppiamento tra redditi e prezzi della casa. In un modello abitativo tradizionale, pur segnato da disuguaglianze, il livello dei prezzi e degli affitti

mantiene una relazione con i redditi delle famiglie e con l'equilibrio tra domanda e offerta locale. Con la finanziarizzazione, questo legame si indebolisce: il valore degli immobili è determinato sempre più dalla quantità di capitale che affluisce nel settore e dalle aspettative di rendimento degli investitori. In altri termini, i prezzi non riflettono più principalmente la capacità di spesa dei residenti, ma la pressione di una domanda finanziaria che considera la casa come un investimento. Questo spiega perché anche in contesti senza una forte crescita demografica o senza una carenza assoluta di abitazioni, i prezzi possano aumentare in modo significativo.

In secondo luogo, si assiste all'ingresso crescente di grandi fondi e investitori istituzionali nel mercato immobiliare. Questo ingresso non è spontaneo, ma è favorito da condizioni istituzionali precise: regimi fiscali vantaggiosi, strumenti finanziari dedicati, deregolamentazione e politiche pubbliche orientate all'attrazione di capitali. Contrariamente a una narrazione diffusa, questo tipo di investimento tende a spingere i prezzi verso l'alto, poiché il nuovo costruito è orientato verso i segmenti più redditizi del mercato. Ne deriva una trasformazione qualitativa dell'offerta: si costruisce sempre meno in funzione dei bisogni abitativi più urgenti e sempre più in funzione delle aspettative di rendimento. In questo senso, l'abitazione viene progettata e realizzata "pensando all'investitore più che al residente".

Un terzo elemento fondamentale è l'estensione della finanziarizzazione a nuove nicchie del mercato abitativo. Il processo non riguarda più soltanto la proprietà tradizionale o il mercato degli affitti generalisti, ma investe segmenti sempre più specifici: student housing, co-living, multi family built-to-rent, residenze per anziani e persino forme di housing sociale. Queste nicchie vengono progressivamente costruite come vere e proprie **asset class**, ovvero come prodotti standardizzati, scalabili e inseribili nei portafogli degli investitori.

In questo quadro, lo student housing rappresenta un caso particolarmente significativo: lungi dall'essere una risposta emergenziale o marginale, esso diventa uno dei principali terreni di espansione del capitale immobiliare, trasformando una domanda sociale – il diritto allo studio – in un segmento di mercato altamente redditizio.

Infine, la crisi dell'housing accessibile in Europa non può essere letta come il semplice risultato di dinamiche di mercato, ma deve essere ricondotta a processi istituzionali e politici ben definiti. Tra questi, la privatizzazione del patrimonio pubblico, la progressiva riduzione dell'edilizia sociale, la finanziarizzazione degli stock esistenti e l'emergere di pratiche di espulsione indiretta, come le cosiddette *renovictions* (ristrutturazioni che comportano l'allontanamento degli inquilini).

In questo contesto, il ruolo dello Stato è cruciale: le politiche pubbliche non solo non contrastano efficacemente la rendita, ma spesso contribuiscono a rafforzarla, attraverso incentivi, regolazioni selettive e limiti all'intervento sociale. Ne deriva una contrazione strutturale dell'offerta abitativa accessibile e una crescente difficoltà a garantire un diritto alla casa ampio e stabile.

Un elemento particolarmente evidente della deriva neoliberale dell'urbanistica emerge osservando quanto accaduto in città come Roma, Milano e Firenze, divenute veri e propri laboratori della finanziarizzazione urbana. In questi contesti, la cosiddetta "rigenerazione urbana" è stata progressivamente piegata alle esigenze dei fondi immobiliari, favorita da oneri di urbanizzazione molto bassi e da procedure semplificate che consentono demolizioni e ricostruzioni con aumenti di volumetria e incentivi pubblici. Il risultato è una città progettata sempre più "con l'investitore in mente", in cui gli interventi puntano alla massimizzazione del valore degli asset piuttosto che alla soddisfazione dei bisogni abitativi. A Milano questo processo ha assunto forme particolarmente avanzate, con grandi operazioni urbane e una presenza diffusa di immobili trattati come beni finanziari, accompagnata da un forte aumento dei prezzi e dall'espulsione progressiva delle classi popolari verso l'hinterland. A Firenze, analogamente, la combinazione tra rendita immobiliare e pressione turistica ha contribuito a trasformare il centro storico in uno spazio selettivo, sempre

meno accessibile ai residenti. In entrambi i casi, la città viene riconfigurata come prodotto finanziario, mentre le politiche urbanistiche, lungi dal correggere tali dinamiche, ne diventano uno dei principali strumenti di attivazione.

1.3 Le città come insieme di assets

1.3.1 Patrimonio pubblico e dismissioni

Uno degli assi principali del processo è rappresentato dalla gestione del patrimonio pubblico. Si osserva una tendenza alla sua progressiva alienazione o rifunzionalizzazione in chiave reddituale, coinvolgendo Comune, Università, Regione e altri enti. Non si tratta soltanto di vendite episodiche, ma di veri e propri piani di dismissione e valorizzazione, che investono immobili strategici, aree centrali e contenitori storici. In questo quadro, il patrimonio pubblico perde progressivamente la sua funzione di supporto a politiche sociali e diventa riserva di valore da attivare sul mercato. Questo passaggio è accompagnato da una trasformazione istituzionale: riduzione del ruolo diretto dell'ente pubblico, trasferimento di funzioni alle società partecipate, maggiore flessibilità degli strumenti urbanistici, deregolamentazione delle procedure. L'insieme di questi elementi costruisce un ambiente favorevole all'ingresso e all'azione del capitale privato. Particolarmente significativa è l'idea che le destinazioni d'uso debbano essere flessibili in funzione dell'acquirente, non dei bisogni urbani: una logica che ribalta il rapporto tra pianificazione e mercato.

Uno degli aspetti più rilevanti del processo in corso è la trasformazione del patrimonio pubblico. Storicamente, il patrimonio immobiliare pubblico ha rappresentato una base fondamentale per politiche sociali: edilizia residenziale pubblica, diritto allo studio, servizi collettivi. Oggi, invece, questo patrimonio viene progressivamente riconfigurato come risorsa economica da attivare sul mercato. I piani di alienazione e le operazioni di dismissione non sono episodi isolati, ma parte di una strategia più ampia di conversione del pubblico in asset. Questo processo può essere letto, seguendo David Harvey, come una forma di accumulazione per espropriazione: beni costruiti collettivamente vengono trasferiti a soggetti privati e reinseriti nei circuiti della rendita. Il risultato è duplice. Da un lato si riduce la capacità del pubblico di intervenire direttamente sui bisogni sociali; dall'altro si crea nuova materia prima per la valorizzazione immobiliare. Particolarmente significativo è il caso di immobili prima destinati a funzioni sociali – come il diritto allo studio – che vengono sottratti alla loro funzione originaria e trasformati in prodotti immobiliari. Questo passaggio segna una rottura: ciò che era concepito come diritto diventa merce.

1.3.2 Student housing

Il tema degli studentati privati rappresenta uno dei punti di osservazione più chiari di questa trasformazione. La comunità studentesca tradizionalmente considerata come soggetto portatore di un diritto (allo studio, all'accesso alla città), viene progressivamente reinterpretata come segmento di mercato. Lo student housing diventa così una vera e propria asset class, inserita nelle strategie di investimento di fondi e operatori immobiliari. Non si tratta di semplici residenze universitarie, ma di un vero segmento immobiliare specializzato, popolato da SGR, holding, gruppi finanziari, investitori translocali e operatori che replicano modelli già sperimentati altrove. Questo esemplifica il concetto di student housing come nuova nicchia di investimento. Il passaggio chiave è che l'emergenza abitativa studentesca non viene affrontata rafforzando l'offerta pubblica, ma viene trasformata in opportunità di profitto per soggetti finanziari. Il "caso" Paradisa nella città di Pisa, di cui parleremo in seguito, è particolarmente eloquente: un bene costruito con fondi pubblici e destinato a un uso sociale finisce, dopo anni di abbandono, nelle mani di una SGR. Qui la finanziarizzazione non arriva "nonostante" il pubblico, ma passa attraverso la dismissione del pubblico. La questione non è solo proprietaria: cambia la finalità dell'immobile. Da diritto allo studio a prodotto immobiliare.

Tutto ciò avviene in un contesto di grande trasformazione interna alla stessa università pubblica, la quale, seguendo delle linee di tendenza generali, potrebbe assistere nei prossimi anni ad un progressivo calo delle immatricolazioni come conseguenza della crescita dei costi della vita e del concomitante taglio dei servizi offerti per il diritto allo studio, come borse di studio e posti letto, rispetto alla parallela e graduale crescita delle università telematiche private.

Questo processo non è neutro rispetto alla composizione sociale della popolazione studentesca. L'aumento dei costi abitativi e la progressiva privatizzazione dell'offerta residenziale tendono infatti a produrre una selezione economica all'ingresso: accedere all'università in presenza diventa sempre più difficile per studenti e studentesse provenienti da famiglie a basso e medio reddito. Ne deriva una trasformazione di classe della popolazione studentesca, che tende a diventare più ristretta e più ricca. Parallelamente, cresce il peso di studenti e studentesse con maggiore capacità di spesa, inclusi studenti e studentesse internazionali o appartenenti a ceti medio-alti, più compatibili con i modelli abitativi offerti dallo student housing privato.

Questo cambiamento produce effetti rilevanti anche sulla città. In primo luogo, modifica il rapporto tra popolazione studentesca e tessuto urbano: se gli studenti e studentesse era storicamente figure integrate nella vita quotidiana dei quartieri – condividendo spazi, servizi e relazioni con i residenti – oggi tende sempre più a essere collocato in spazi dedicati, spesso chiusi e autosufficienti, che funzionano come enclave residenziali. Si assiste così a una separazione funzionale e sociale, in cui la componente studentesca diventa un utente temporaneo.

In secondo luogo, cambia il ruolo economico degli studenti e delle studentesse nella città. Da soggetti inseriti in economie locali diffuse, vengono progressivamente integrati in circuiti economici più concentrati e standardizzati, legati a operatori immobiliari, servizi privati e consumo organizzato.

Infine, si modifica anche la funzione sociale e politica della popolazione studentesca. Una popolazione più precaria e selezionata tende ad avere minori capacità di radicamento e di organizzazione collettiva. La perdita di accessibilità dell'università e della città riduce la possibilità che lo spazio urbano sia attraversato da soggetti sociali diversi e potenzialmente conflittuali. In questo senso, la finanziarizzazione dello student housing non produce solo effetti economici, ma contribuisce a una più ampia depoliticizzazione dello spazio urbano, riducendo la presenza di soggetti sociali portatori di rivendicazioni e pratiche collettive.

1.4 Turismo e trasformazione della funzione urbana. Gentrificazione e overturism

Parallelamente ai processi di finanziarizzazione dell'abitare, la crescita del turismo e degli affitti brevi contribuisce in modo decisivo a ridefinire la funzione stessa della città. Non si tratta soltanto di un aumento quantitativo dei flussi turistici, ma di una trasformazione qualitativa dell'uso dello spazio urbano, che viene progressivamente riconfigurato in funzione di una domanda temporanea e mobile.

Assistiamo a un processo di temporalizzazione dello spazio urbano. Parti crescenti della città – in particolare le aree centrali e quelle a maggiore valore simbolico e paesaggistico – vengono sottratte alla residenza stabile e destinate a usi transitori: locazioni brevi, strutture ricettive, ospitalità diffusa. In questo passaggio, l'abitazione perde la sua funzione primaria di spazio della vita quotidiana e diventa una risorsa flessibile, adattabile a cicli di utilizzo brevi e a utenti sempre diversi.

Questo processo si intreccia strettamente con le logiche della finanziarizzazione. L'affitto breve, infatti, consente una maggiore estrazione di valore rispetto alla locazione tradizionale, aumentando la redditività degli immobili e rendendoli più attrattivi per investitori e proprietari. La città viene così riorganizzata non in funzione della stabilità sociale, ma della massimizzazione dei flussi di

rendita legati alla mobilità – turistica, studentesca, lavorativa. Le conseguenze sono ormai ampiamente documentate. In primo luogo, si registra un aumento dei prezzi immobiliari, trainato dalla competizione tra usi residenziali e turistici, in cui questi ultimi risultano spesso più remunerativi. In secondo luogo, si verifica una riduzione dell'offerta abitativa per i residenti, poiché una quota crescente di immobili viene sottratta al mercato della locazione di lungo periodo. In terzo luogo, si produce una trasformazione della composizione sociale dei quartieri, con la progressiva espulsione delle fasce a reddito medio-basso e la sostituzione della popolazione stabile con utenti temporanei.

Nel lungo periodo, questi processi tendono a modificare in profondità il funzionamento della città. La residenza stabile perde centralità, mentre cresce il peso di popolazioni mobili e transitorie, con effetti rilevanti sul tessuto sociale: indebolimento delle reti di vicinato, riduzione delle forme di solidarietà quotidiana, trasformazione del commercio locale in funzione della domanda turistica, perdita di servizi orientati ai residenti. La città rischia così di assumere sempre più i tratti di uno spazio di consumo e attraversamento, piuttosto che di un luogo di vita.

In questo senso, il turismo non rappresenta semplicemente un settore economico tra gli altri, ma un vettore strutturale di trasformazione urbana, che contribuisce a ridefinire il rapporto tra abitare, spazio e rendita, rafforzando la tendenza verso una città sempre più orientata all'uso temporaneo e alla valorizzazione economica degli spazi.

1.5 La contraddizione strutturale: una città per gli abitanti o per gli affaristi?

Dall'analisi emerge una contraddizione cruciale.

Da un lato si afferma la volontà di attrarre nuovi residenti e di rafforzare la città mentre da un altro lato le politiche effettivamente messe in campo - finanziarizzazione, turismo, *student housing* privato, alienazione del patrimonio comunale - producono un aumento del costo della vita con relativo allontanamento di popolazione e favoriscono afflussi sostanzialmente temporanei. Quest'ultima tensione riflette un conflitto più profondo tra due modelli di città: tra la città come spazio di vita, orientata ai bisogni sociali, un bene comune da difendere e rigenerare e la città come spazio di investimento, orientata alla produzione di rendita e destinata ad essere consumata e gettata via, come qualsiasi altro bene di produzione di massa.

2. IL CASO PISA

2.1 La retorica dei 100.000 abitanti

2.1.1 Un'improbabile foglia di fico per giustificare speculazione e mancanza di idee

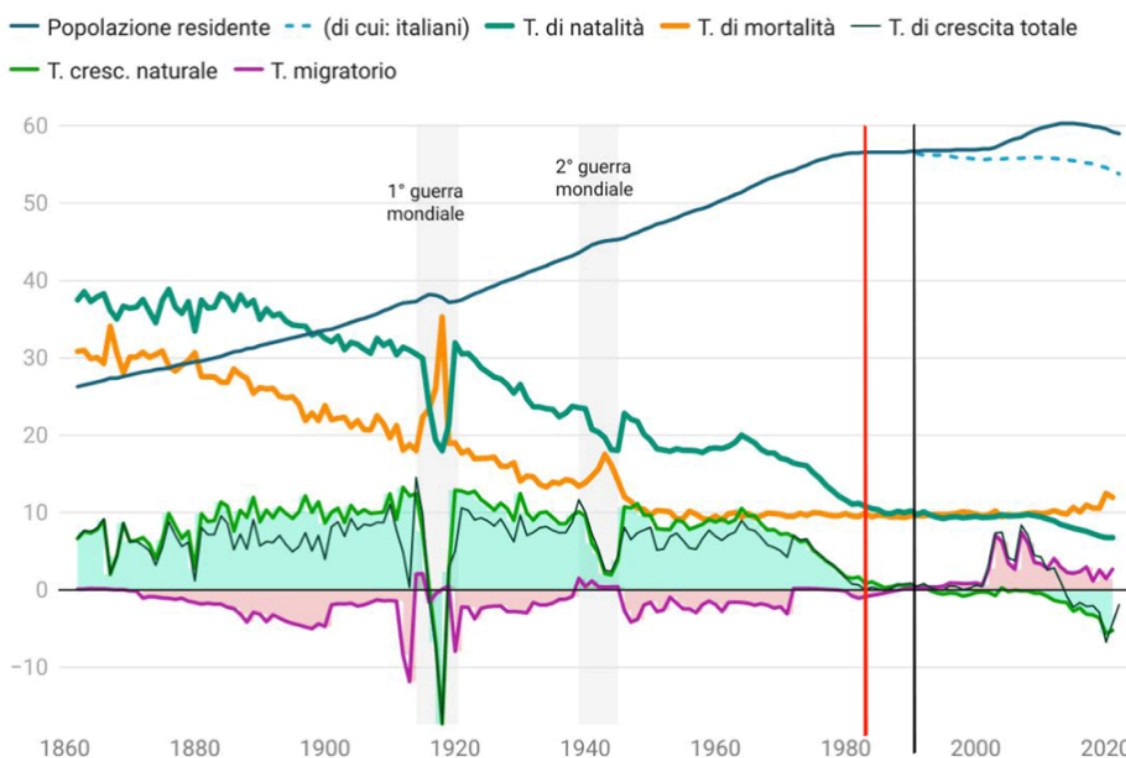
La giunta Conti agita ormai da anni la bandiera del ritorno ai 100.000 abitanti come proprio principale cavallo di battaglia. Viene ripetuto in continuazione che l'obiettivo dell'amministrazione è convincere le persone a tornare a vivere in città così da riportare la popolazione dai 90.000-91.000 abitanti attuali ai 100.000 abitanti dei primi anni Ottanta. Durante la campagna elettorale del 2023 il sindaco Conti sosteneva che questo risultato doveva e poteva essere raggiunto realizzando obiettivi in vari campi: cultura, salute, digitale, mobilità, urbanistica. Col passare del tempo l'idea che Pisa possa tornare a superare la soglia dei 100.000 è rimasta però associata a due soli temi: la tramvia e la 'rigenerazione urbana', cioè i progetti edilizi come le caserme, gli studentati privati, l'ex-area del Santa Chiara, eccetera. Insomma: le grandi opere e il mattone. Su tutto il resto, invece, è calato il silenzio. Nel 2024 il sindaco è arrivato d'altra parte ad affermare che per raggiungere l'obiettivo dei 100.000 sono essenziali il Piano strutturale intercomunale e il Piano operativo comunale.

2.1.2 La cruda realtà: stabilità e poi decrescita, qui come ovunque

La realtà è che - come in generale in Italia e come in quasi tutte le città italiane - il destino di Pisa nel medio e lungo periodo è quello di una perdita assoluta di abitanti non solo, come si dice spesso, perché molte persone si trasferiscono nei comuni vicini, ma soprattutto a causa di un saldo naturale pesantemente negativo, cioè perché non si fanno più figli a sufficienza per compensare chi muore. Ormai da molti anni infatti le morti sono regolarmente il doppio delle nascite e se la popolazione di Pisa si è risolledata dal minimo storico del 2007 - quando era scesa dal massimo storico dei 104.500 del censimento del 1981 a circa 86.500 abitanti - è stato solo grazie all'afflusso di quei migranti che alcuni astuti esponenti della maggioranza vorrebbero rimandare a forza a casa loro. Un afflusso il cui ritmo in Italia come a Pisa sta tuttavia già da qualche tempo rallentando come si vede dal grafico Istat qui sotto che riguarda tutta l'Italia. Ma andiamo a vedere più da vicino le dinamiche locali.

Come già accennato la popolazione pisana aveva raggiunto il massimo storico al censimento del 1981 con circa 104.000 abitanti. Da allora e fino al censimento del 2011 non ha fatto che calare, perdendo ben 19.000 residenti. Il calo più drammatico è stato quello tra i censimenti del 1991 e del 2001, di quasi 10.000 abitanti, quando non c'era ancora un importante flusso migratorio a bilanciare gli esodi verso altri comuni del circondario e un saldo naturale ormai in forte calo.

Figura 2 Popolazione residente (di cui italiani); tassi di natalità, mortalità, di crescita totale, naturale, e migratorio netto - Anni 1862-2022, 1° gennaio (popolazione in milioni, tassi per mille abitanti)



Fonte: Istat, Serie storiche della [Popolazione residente ai confini attuali](#) e, dal 2002, [indicatori demografici](#)

COMMENTO. Come intuito a suo tempo, ma in modo più chiaro e netto, la popolazione assoluta inizia a stagnare presto: già negli anni Ottanta (rosso). La curva si appiattisce perché nascite e morti ormai si equivalgono e rimarrebbe piatta o lievemente crescente fino al 2000, ma già dagli anni Novanta (nero) la componente italiana comincia a scendere. La discesa della componente italiana si accentua via via ma la popolazione riprende a crescere nettamente dal 2000 grazie all'inizio di un'impennata del saldo migratorio. Da un certo punto in poi però (metà anni Dieci?) la componente italiana precipita e il saldo migratorio si affievolisce. Risultato: da un certo punto (2019?) per la prima volta dalla Prima guerra mondiale - ma stavolta molto probabilmente per sempre - la popolazione italiana diminuisce. Oggi siamo meno di 59 milioni: senza migranti saremmo già meno o molto meno di 55.

A Pisa come nel resto d'Italia, insomma: a) si è verificata dapprima una stagnazione del saldo naturale - dal 1980 circa fino al 2010 circa - e poi una rapida discesa; b) a ciò si è accompagnata dopo il 2000 un'impennata degli arrivi di cittadini stranieri, comunitari e poi soprattutto extracomunitari; c) dalla metà anni Dieci è tuttavia iniziata - come altrove - una stabilizzazione del ritmo degli arrivi, che resta ancor oggi decisivo per compensare il saldo naturale negativo ma è più debole che in passato; d) nel frattempo la popolazione "italiana" si è progressivamente contratta.

Nel caso di Pisa questa dinamica ha fatto in modo che tra il 2007 e il 2017 il numero di abitanti è riuscito a risalire ma solo grazie al contributo dell'immigrazione straniera. Dal 2017 è però praticamente fermo, oscillando costantemente attorno alle 90-91.000 unità, anno più anno meno.

È necessario a questo punto aggiungere che nel 2025 l'Istat ha effettuato una stima tendenziale dell'andamento demografico di tutti i comuni italiani fino al 2050 e ha valutato che a quella data la popolazione pisana scenderà al di sotto del minimo raggiunto nel 2011 perdendo 4.500 abitanti rispetto ad ora. Sempre secondo queste proiezioni demografiche la minoranza dei comuni toscani (18%) destinati tendenzialmente a crescere è per la gran parte costituita da località che continuano ad ospitare tessuti produttivi tradizionali come Santa Croce sull'Arno, Montopoli in Val d'Arno, Santa Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, Calcinaia, Bientina, Pontedera in provincia di Pisa o Prato tra i capoluoghi. Firenze al contrario, che come Pisa sta puntando massicciamente sullo sfruttamento di flussi temporanei di utenti - turismo, università, sanità - attraverso la consegna della città nelle mani della speculazione edilizia e finanziaria appare anch'essa destinata a decrescere. Come del resto sta facendo già oggi.

2.2 E se fosse il contrario?

D'altra parte in questo pesante autunno demografico far crescere la popolazione di un comune è un'impresa difficilissima, per la quale servono veri e propri miracoli. E, contrariamente a quanto vorrebbe fare intendere la giunta Conti, puntare sulla sola attrattività del trionfo Torre-Università-Ospedale non sembra una formula capace di produrre miracoli. Sulla base delle esperienze recenti di un gran numero di città italiane ed europee c'è anzi da chiedersi se politiche come quelle della giunta Conti che fanno lievitare i costi degli affitti, dei trasporti e dei beni di prima necessità non siano destinate al contrario a produrre nuovamente un esodo dei residenti verso i comuni circostanti e una riduzione del flusso migratorio. Il grande e drammatico problema dell'*affordability*, cioè della difficoltà crescente di sopravvivere nelle città prese di mira dalla grande speculazione edilizia e finanziaria, è sostanzialmente questo.

Per riassumere quanto detto finora possiamo dire che ci sono tutti gli elementi per pensare che non solo Pisa non tornerà mai a superare la faticosa soglia dei 100.000 abitanti ma che in tempi non lunghi ricomincerà al contrario a decrescere tornando ai livelli minimi dei primi anni Duemila e andando anche oltre. Ci sono inoltre buone probabilità che le politiche vantate dalla Giunta Conti non solo non contribuiranno a invertire questo destino, ma contribuiranno al contrario ad accelerarlo. La "retorica dei 100.000" è basata insomma su uno slogan tanto semplice ed efficace quanto irrealistico che cerca di suggerire la bontà di misure essenzialmente speculative e occulte al tempo stesso una sostanziale mancanza di idee rispetto al futuro di chi in città dovrà abitarci in modo dignitoso e civile.

2.3 Un Comune riconfigurato sugli interessi della rendita: la macchina comunale e le partecipate

Per avere delle idee, d'altra parte, sarebbe necessario avere una concezione ampia e articolata del bene comune e una gamma vasta di obiettivi di governo, due cose del tutto estranee alla giunta Conti. A giudicare da quasi otto anni di governo l'idea che informa questa maggioranza e il blocco di potere che la sostiene potrebbe essere sintetizzata in questo modo: Gli affari privati devono essere al centro di tutte le cure e dell'iniziativa dell'amministrazione comunale (stimolati, sostenuti, difesi) perché il buon andamento di essi è la sola garanzia di benessere per la città e per i suoi abitanti. Per i nostri amministratori fuori da questa logica appare esserci ben poco di interessante e persino di immaginabile.

Nell'azione quotidiana questa monocultura dell'interesse privato finisce per riconfigurare in profondità due degli strumenti fondamentali del governo locale: la macchina comunale e le aziende controllate e partecipate.

Per quanto riguarda il primo punto va osservato che sin dall'inizio la Giunta Conti ha rimodellato la struttura organizzativa dell'Ente (Macrostruttura) al fine di raggiungere gli obiettivi di mandato creando nuove Direzioni che fanno riferimento ai nuovi Assessorati e con trasferimento di personale spesso dell'area dei funzionari verso le Direzioni ritenute strategiche (ad esempio urbanistica ed edilizia) lasciando sotto organico i servizi alla persona come gli asili nido, i servizi sociali (si veda l'uscita dalla Società della Salute). Già queste modifiche stanno a indicare quali siano i servizi ritenuti strategici e conseguentemente più soggetti al controllo politico: ne è un esempio la Direzione della Polizia municipale posta direttamente sotto il controllo politico del Sindaco. E queste modifiche si sono succedute nel tempo con una certa frequenza dando un'idea sempre più chiara di cosa conta e cosa no per la maggioranza. Uno degli assi principali è stato ad esempio il perseguimento della politica del "Comune leggero" che controlla sempre meno e che si caratterizza per l'esternalizzazione/privatizzazione di funzioni e personale. Si pensi ad esempio all'esternalizzazione delle politiche culturali e turistiche alla già esistente Pisamo, al centralino, fino a servizi di massima "delicatezza" quali gli asili nido e servizi cimiteriali; scelte che si ripercuotono anche sui dipendenti vanificando un patrimonio di competenze e professionalità che si è costituito nel corso degli anni. A tutto ciò si aggiungano gli appalti al ribasso: un esempio eclatante riguarda il

taglio del salario alle lavoratrici dell'appalto dei servizi diversi dall'educativo. Una tale riorganizzazione della Macrostruttura evidenzia che il punto di riferimento dell'Amministrazione non sono più i servizi alla cittadinanza (con conseguente snaturamento della funzione pubblica del Comune), ma l'agevolazione e la soddisfazione di redditizi investimenti privati.

Identica è la logica della gestione degli enti e delle società partecipate e controllate, ad alcune delle quali sono state esternalizzate funzioni precedentemente svolte dalla macchina comunale sottraendole così al controllo e al governo della collettività. Basti pensare alla nascita della *Patrimonio Pisa Srl* a cui il Comune sta progressivamente trasferendo la gestione di pezzi interi del proprio patrimonio immobiliare, e al trasferimento alla *Pisamo* delle politiche culturali-turistiche e sportive e la gestione degli eventi.

All'interno di questo universo le società partecipate sono diventate, attraverso il meccanismo delle nomine fatte direttamente dal sindaco, un pezzo portante del sistema di potere della destra con un vero e proprio gioco delle porte girevoli e una lottizzazione feroce tra le diverse forze politiche che compongono la maggioranza. Dal Teatro Verdi alla Port Authority, da Farmacie Comunali a Sepi c'è un vero e proprio sistema in cui non mancano casi di conflitti di interessi e legami stretti con alcuni dei grandi protagonisti della vita economica locale. Una sezione dell'inchiesta "*Pisa Depredata*" sarà dedicata ad una mappatura di questo sistema costruito sulle società partecipate e dei legami con l'imprenditoria locale.

Nei fatti, istituzioni pubbliche che dovrebbero quindi rispondere alla logica del controllo democratico e del governo collettivo, vengono quindi assoggettate sempre più a interessi privati e inserite nel grande gioco della finanziarizzazione della città.

Il sacco della città portato avanti dalla destra non si limita quindi a sottrarre pezzi di patrimonio pubblico, a metterli nelle mani di una finanza ormai sempre più transnazionale e ad azzerare tendenzialmente il controllo democratico sulle grandi scelte di governo, ma ridisegna in profondità il senso e il funzionamento del consiglio comunale, della macchina comunale e degli enti controllati piegandoli in modo consapevole e sistematico al perseguimento di interessi economici privati. Ridisegna non solo la città fisica ma anche la sua cultura e il modo di governare.

2.4 Chi guadagna e chi perde da questo gioco

Governare una città a vantaggio di grandi interessi privati o pensando che solo questi possano garantire crescita e qualità della vita ha effetti materiali profondi dai quali alcuni soggetti guadagnano mentre altri invece perdono.

I principali effetti di questo modo di intendere l'amministrazione cittadina sono la svendita di ingenti quantità di patrimonio pubblico a prezzi stracciati, l'autorizzazione al loro utilizzo a fini speculativi nel settore abitativo privato o turistico sottraendole a usi alternativi di tipo collettivo, il sostegno alla mobilità individuale e di fatto sua promozione, la preferenza per le grandi opere, la *deregulation* urbanistica, cioè la rinuncia a governare lo sviluppo fisico della città secondo criteri legati alle esigenze e alle aspirazioni della collettività. Questo per quanto riguarda ciò che l'attuale amministrazione *fa*, cioè le politiche che persegue attivamente. Ma c'è anche ciò che *non fa* o che trascura o che addirittura abbandona. E qui gli effetti sono altri e in particolare il progressivo sottodimensionamento e la dequalificazione - ma spesso anche la dismissione - delle politiche ambientali, sanitarie, sociali, educative, culturali e di quelle economiche che non siano private e che non siano nei campi dell'edilizia, dell'immobiliare e del turismo.

Queste scelte hanno vaste implicazioni nella vita quotidiana della città, nel suo profilo economico e sociale e nelle sue prospettive. Ne indichiamo solo alcune, schematicamente: un'estesa privatizzazione di ricchezza pubblica che potrebbe essere utilizzata o gestita diversamente oppure potrebbe rendere di più e meglio, con perdita di denaro e di molte alternative che invece vengono ormai largamente praticate in un gran numero di città italiane e straniere; la svendita di grossi pezzi di patrimonio edilizio pubblico senza alcun controllo sugli esiti sociali e urbanistici con la molto probabile conseguenza di *gentrification* del centro storico e di difficoltà crescente per i residenti di

sostenere l'aumento dei costi della vita che ciò comporta; la creazione di centri di potere molto influenti che corrodono processi e meccanismi di partecipazione e di democrazia; la debolezza o mancanza di nuove politiche finalizzate agli interessi diffusi e per il bene comune e lo scardinamento progressivo di molte di quelle esistenti, con conseguente aumento delle diseguaglianze e del disagio sociale; lo scadimento della qualità ambientale e urbanistica della città; l'impovertimento del tessuto e della qualità culturale della città.

3. LE TRASFORMAZIONI URBANE A PISA: MAPPATURA DEI CASI CONCRETI

I processi in atto a Pisa non si manifestano come un unico grande progetto unitario, ma come una molteplicità di operazioni apparentemente distinte. Tuttavia, queste operazioni risultano riconducibili a linee di trasformazione comuni, che abbiamo organizzato in categorie analitiche. Distinguiamo sei grandi ambiti:

- 1) [Trasformazioni urbanistiche e strumenti di governo del territorio](#)
- 2) [Grandi opere, nuove infrastrutture e militarizzazione del territorio](#)
- 3) [Svendita e privatizzazione del patrimonio pubblico](#)
- 4) [L'ex-ospedale Santa Chiara: un caso nazionale. Il "sacco" del centro di Pisa](#)
- 5) [Gli Hotel studenteschi e lo sbarco dei Fondi Immobiliari](#)
- 6) [Gli affitti brevi e l'emergenza abitativa](#)

3.1 Trasformazioni urbanistiche e strumenti di governo del territorio

Siamo in una fase di svolta per l'intera città. Attraverso una serie di trasformazioni radicali, come la proliferazione incontrollata di strutture alberghiere, Pisa sta cambiando volto. Di seguito, una sintesi degli strumenti di governo del territorio con cui la Destra al governo della città sta operando una vera e propria svendita volta a favorire gli interessi di pochi privati invece che dell'intera cittadinanza.

3.1.1 Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI)

Nel luglio del 2022, la maggioranza che sostiene il Sindaco Conti ha approvato il **Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina**. Con questo atto si è definita la linea strategica della destra: cementificazione, consumo di suolo e speculazione nella gestione del territorio per gli anni a venire.

Si tratta di uno strumento che non è né "strategico", né realmente "intercomunale", poiché non affronta in modo organico le sfide attuali e non mostra una reale sinergia tra i territori di Pisa e Cascina. Sono totalmente assenti una strategia di contrasto al cambiamento climatico, una politica di tutela del suolo e il rilancio di spazi verdi fruibili, il cui bisogno è emerso con forza dopo la pandemia. Al contrario, si confermano le previsioni più impattanti ereditate dalle vecchie amministrazioni, come la **Cittadella Aeroportuale**.

Il Piano lascia campo libero agli speculatori, ignorando i principi di tutela ambientale: non pone limiti all'impermeabilizzazione, non affronta il tema della **gestione idraulica** e ignora la produzione di cibo di qualità, la mobilità a basse emissioni e il problema delle **isole di calore urbano**.

Le nostre proposte alternative:

- Prevedere un corridoio ecologico che attraversi le aree urbanizzate;
- Salvaguardare il suolo agricolo, eliminando le previsioni di nuove edificazioni in territorio rurale (spesso su terreni di grandi proprietari fondiari);

- Privilegiare il recupero dell'esistente, in particolare delle aree industriali e commerciali dismesse;
- Tutelare le ultime aree verdi rimaste nel tessuto urbano (come quelle tra viale delle Cascine e via Aurelia, o tra via Pietrasantina e via S. Jacopo);
- Cancellare definitivamente il progetto della Cittadella Aeroportuale (vedi Grandi opere, nuove infrastrutture e militarizzazione del territorio).

Approfondimento:

<https://unacittaincomune.it/il-piano-strutturale-intercomunale-pisa-cascina-e-da-affossare/>

3.1.2 Il Piano Operativo Comunale (POC)

Il passaggio chiave per la trasformazione della città in "merce" è l'approvazione del **Piano Operativo Comunale**, lo strumento che specifica cosa si può fare su ogni singolo terreno. La maggioranza ha forzato i tempi per l'adozione entro aprile 2026, impedendo un reale dibattito democratico nei quartieri.

Abbiamo già evidenziato operazioni preoccupanti legate ai contributi inviati da diversi soggetti durante la fase istruttoria del POC:

- Le richieste di cambio di destinazione d'uso avanzate dall'Università (ex Dipartimento di Chimica in via Risorgimento, Polo di Veterinaria alle Piagge, Dipartimento di Igiene a San Zeno, *vedi Svendita e privatizzazione del patrimonio pubblico*);
- La speculazione delle Ferrovie (RFI) nelle aree dismesse a San Marco e San Giusto con la richiesta di un aumento delle superfici edificabili da 8000 a 12000 metri quadri ;
<https://unacittaincomune.it/san-giusto-rfi-spinge-per-maxi-speculazione-nelle-aree-dismesse-lungo-la-ferrovia-prima-vengano-le-esigenze-della-citta/>
- La maxi-area ricettiva richiesta dalla società Namira al Porto di Marina di Pisa
<https://unacittaincomune.it/porto-di-marina-dopo-lo-stop-sul-residenziale-in-via-barbolani-n-amira-rilancia-con-la-richiesta-di-una-struttura-ricettiva-da-7000-mq-con-un-contributo-al-piano-operativo-comunale/>

Il rischio vero è il sacco della città come denunciato da mesi, come ribadito dallo stesso assessore Dringoli in una seduta della Prima Commissione consiliare permanente nella quale ha affermato: *“Per tutti i grandi edifici pubblici abbandonati, le destinazioni d'uso devono essere per forza flessibili perché non si sa chi li può comprare”*.

Insomma, per noi si chiarisce ancora una volta, se ci fossero ulteriori dubbi, chi governa le scelte urbanistiche a Pisa: i grandi immobilari e i capitali privati.

3.1.3 Le varianti SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive)

Occorre mettere in evidenza, che mentre si discute e si prepara il Piano Operativo Comunale alcuni specifici interessi privati trovano un'altra strada, scavalcando la pianificazione ordinaria, e che sono parte dello schema di *“Pisa Depredata”*. Infatti tra il novembre 2025 e il marzo 2026 la Giunta Conti ha portato in approvazione in Consiglio ben 3 varianti semplificate Suap di grande impatto da un punto di vista urbanistico con tempi e modi di discussione molto compressi.

1. **Variante Carron (Cisanello)**: prevede la realizzazione di un centro diagnostico privato su un'area verde. È oggetto di una forte opposizione dei residenti e di due ricorsi al TAR (uno della cittadinanza e uno delle minoranze consiglieri) per contestare l'iter di approvazione.
2. **Variante Farmigea (Ospedaletto)**: sono fortissime le criticità per il rispetto degli standard connessi ad ulteriori ampliamenti, a partire da gravi problematiche sulle condizioni di

sicurezza nella produzione.

- 3. Variante Giuliani (Montacchiello)** con la quale addirittura si chiede di tombare un corso d'acqua e realizzare un mega parcheggio, il tutto in assenza di un piano industriale chiaro e in mezzo alla campagna.

In tutti e tre i casi si accettano supinamente le richieste dei diversi soggetti imprenditoriali privati, al di fuori della programmazione urbanistica in essere, con pesanti responsabilità della stessa Regione Toscana che ha sempre dato il via libera a tutte queste operazioni che nulla hanno a che vedere con l'interesse pubblico a partire dalla tutela del territorio.

Approfondimento:

<https://unacittaincomune.it/urbanistica-la-giunta-conti-procede-a-colpi-di-varianti-e-deroghe-mentre-si-discute-il-piano-operativo-comunale/>

3.1.4 Il PUMS e la politica dei parcheggi

Il **Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)**, approvato nel maggio del 2021, disegna una città a misura di auto. Pisa è terza in Toscana per consumo di suolo (16,42% del territorio). Il PUMS, a fronte dei 9.000 parcheggi esistenti (dati PISAMO, escluso il litorale), prevede di realizzare ulteriori 3.000 nuovi posti auto, che occuperanno aree verdi equivalenti a 10 campi di calcio. A questo si aggiunge la cementificazione determinata dalla **Tangenziale Nord-Est**, un'opera superata e insostenibile. Anche in questo caso la nostra inchiesta di "*Pisa Depredata*" riparte dalle 16 osservazioni presentate al piano:

<https://unacittaincomune.it/le-osservazioni-al-piano-urbano-per-la-mobilita-sostenibile-presentate-d-a-diritti-in-comune/>.

In aggiunta ai 3000 nuovi parcheggi indicati nel Pums la Giunta Conti negli ultimi 2 anni in particolare sta programmando la realizzazione di ulteriori centinaia di posti auto quasi tutti da realizzare attraverso la cementificazione di aree verdi. Basti pensare che nel bilancio preventivo 2026 si prevede di stanziare più di 3 milioni di euro per la realizzazione di nuovi parcheggi:

- 1,5 milioni nel Vallo dello Scotto;
- 800.000 € in via Maccatella;
- 435.000 € in via Rindi;
- 180.000 € in via Andrea Pisano.

Abbiamo inoltre evidenziato come la ricerca spasmodica dei parcheggi della giunta Conti, tenti di lottizzare qualsiasi fazzoletto di terreno sfruttando anche la normativa per le trasformazioni di uso temporaneo. Un primo elenco non esaustivo comprende diversi interventi su aree verdi e zone residenziali e che sono già state aspramente contestate sia da noi che dalla cittadinanza:

- **Quartiere Don Bosco:**
 - **Via delle Trincere:** Trasformazione dell'area verde (fazzoletto verde) utilizzata dai residenti in parcheggio.
 - **Via Don Bosco / Via del Bastione / Via Filiberto:** Ulteriori aree identificate per incrementare la sosta nel quartiere.
- **Porta a Lucca:**
 - **Via Rindi:** Progetto per un'area di sosta situata di fronte alle scuole Mazzini.
- **Cisanello:**
 - **Via Valgimigli / Via Luzzatto:** Area verde di fronte alla Coop di Cisanello
- **Barbaricina:**
 - **Via Fossa Ducaria / Via Ippica:** Progetto su territorio rurale tra l'Aurelia e l'area ospedaliera.

- **Centro e Quartieri limitrofi:**
 - **Vallo del Giardino Scottò:** Progetto per un parcheggio all'interno del vallo della Fortezza Sangallo
 - Parcheggio Multipiano (60 posti auto) previsto all'interno del recupero della ex caserma Artale nel quartiere Santa Maria (vedi paragrafo su Santa Chiara).
 - **Via Cattaneo:** Recupero di un'area degradata recentemente acquisita da Pisamo per circa 20 stalli.
 - **Via Garibaldi (Porta Calcesana):** Creazione di 10 posti auto in un'area adiacente a un edificio abbandonato.
- **Litorale:**
 - **Calambrone (Ex Teatro):** Uso temporaneo dell'area verde adiacente alla struttura per la sosta estiva.

3.1.5 Piano Integrato del Parco (PIP)

Tra gli strumenti di programmazione del territorio, una partita decisiva è quella relativa all'approvazione da parte della Regione del nuovo **Piano Integrato del Parco (PIP)**. Da mesi la situazione è in una fase di stallo e caos, frutto della latitanza dei Comuni (la Comunità del Parco) che non hanno esercitato il proprio ruolo di indirizzo e controllo, portando a una delibera che "fa acqua da tutte le parti", come denunciato più volte. È necessario evidenziare le durissime critiche espresse dal **Comitato Scientifico del Parco** nel proprio parere ufficiale. Su basi scientifiche, il Comitato ritiene insufficiente la porzione di territorio inclusa nella proposta di perimetrazione. In un momento storico in cui, a livello globale ed europeo, si invoca l'estensione delle aree protette, a Pisa assistiamo a un paradosso: aree di enorme pregio naturalistico vengono escluse dai confini del Parco e declassate ad "aree contigue", riducendo di fatto la tutela effettiva. Grave è stata la decisione del Consiglio Direttivo del Parco di procedere senza recepire le osservazioni del Comitato Scientifico, spingendo per un piano che, nei fatti, riduce le superfici protette: un caso quasi unico in Europa. È altrettanto grave che la Giunta Regionale Giani abbia avallato questo percorso, nonostante le evidenti criticità metodologiche e di merito. Il nuovo Piano non dovrebbe indebolire le misure di salvaguardia, né depotenziare l'azione dell'Ente Parco. Al contrario, dovrebbe valorizzare questa risorsa indispensabile per la tutela ambientale, la ricerca scientifica, il turismo sostenibile e il consolidamento di ecosistemi preziosi come le foreste naturali. Questa ricchezza è parte integrante della vita culturale, economica e sociale dell'intera Regione, ma la gestione della Giunta Giani e della presidenza Bani sta tradendo questa missione. Il Parco è un bene comune troppo prezioso: va difeso dalle mire speculative attraverso una visione condivisa e scelte partecipate. La sua tutela deve essere il pilastro per immaginare un futuro sostenibile per tutto il territorio, ed è per questo che rappresenta uno dei punti centrali dell'inchiesta **"Pisa Depredata"**.

3.2 Grandi opere, infrastrutture e militarizzazione del territorio

Un ruolo centrale in **"Pisa Depredata"** e nel coacervo di interessi e grandi affari economici è occupato dalle grandi opere che si intendono realizzare sul nostro territorio per un valore di centinaia di milioni di euro. Si tratta di interventi che, nel complesso, delineano un modello di sviluppo basato sulla distruzione del territorio e sulla sottomissione alle logiche dell'economia di guerra.

3.2.1 La Darsena Europa

Un progetto mastodontico che rischia di devastare in modo irreversibile l'equilibrio ambientale e sociale del litorale tra Pisa e Livorno. Il progetto prevede la costruzione di una nuova banchina protesa in mare per quasi **2 chilometri** e lo scavo del fondale fino a 18-19 metri, per permettere l'attracco di navi giganti in grado di trasportare dai 14.000 ai 16.000 container. Si tratta di un

investimento di circa **1 miliardo di euro**, ripartito tra finanziamento pubblico (circa 550 milioni tra Stato e Regione) e 450 milioni a carico di un partner privato ancora da individuare. È un'opera che appare sempre più lontana dall'interesse pubblico e totalmente piegata alle logiche del profitto privato e della speculazione. Ancora una volta assistiamo al paradosso di ingenti risorse pubbliche utilizzate per profitti privati, con il rischio che le infrastrutture portuali vengano gestite in totale autonomia dalle istituzioni locali, seguendo logiche di pura privatizzazione. L'utilità di questo progetto per l'occupazione e per il rilancio del porto è tutt'altro che dimostrata. Al contrario, sono concreti e gravi i rischi per il litorale di Calambrone, Tirrenia e Marina di Pisa: gli impatti negativi sull'erosione costiera non sono stati adeguatamente analizzati, come denunciato anche dall'Ente Parco e dalle Associazioni ambientaliste. Inoltre, l'escavazione dei fondali rischia di rimettere in circolo inquinanti depositati da tempo nel porto, compromettendo la qualità dell'acqua e la vita marina. Tutto ciò rappresenta una grave minaccia per il nostro territorio, per la sua economia e per il suo ambiente. Questo è uno dei punti centrali della nostra inchiesta: svelare l'intreccio di affari che si muove intorno a questa grande opera e denunciare i soggetti che ne promuovono la realizzazione.

3.2.2 Porto di Marina di Pisa

La mega area residenziale prevista per il Porto di Marina di Pisa è un'operazione puramente speculativa, tutta interna ad un modello economico insostenibile. È doveroso ricordare, infatti, che l'operazione del Porto di Marina, frutto del sistema di relazioni fra le amministrazioni comunali degli ultimi 20 anni e pochi imprenditori, basava la sua presunta redditività sulla realizzazione di oltre 150 mila metri cubi di edificato in aree anche pubbliche, volumi che già allora risultavano chiaramente sovradimensionati per una città come Pisa. Se venti anni fa questa colata di cemento era insostenibile, oggi è assolutamente ingiustificabile di fronte alla crisi economica e ambientale e alla necessità di favorire modelli di turismo che rispettino il territorio. A questo progetto ci siamo opposti sin dall'inizio insieme al Comitato per la salvaguardia di Boccadarno e alle associazioni ambientaliste; opposizione che si concluse con la sentenza definitiva del Consiglio di Stato che a tutt'oggi stabilisce l'illegittimità di questa operazione immobiliare. I terribili eventi climatici che nei mesi scorsi hanno flagellato il nostro territorio, colpendo in modo mai visto prima Marina di Pisa, sembra che non abbiano insegnato nulla o forse si ignorano volutamente in nome del profitto e degli interessi privati. Colpisce il fatto che, quando Marina di Pisa è stata invasa dall'acqua del mare che entrava nelle strade e nelle case, tra le aree allagate c'erano proprio quelle su cui si intendono costruire decine e decine di nuove abitazioni. Infatti dopo che il progetto presentato dalla *Namira*, la società che ha comprato i terreni intorno al porto dopo il fallimento della Boccadarno, è stato bocciato dal Comune di Pisa e dalla Soprintendenza nella parte in via Barbolani dove si volevano realizzare ben 3 edifici residenziali per numerose criticità, la stessa Namira ha presentato subito prima di Natale un contributo al Piano Operativo Comunale con quale rilancia una ulteriore proposta modificativa del Piano attuativo su altre 2 aree specifiche, persino più impattante delle attuali previsioni. Il messaggio del grande investitore, dopo lo stop, è chiaro e forte: occorre aumentare la redditività dell'intervento altrimenti non ricaviamo profitti. Da qui la richiesta per la Umi 5 di introdurre la destinazione per alberghi e residenze Turistico-Alberghiere al fine di realizzare una mega struttura ricettiva da 6.800 mq, al posto della attuale destinazione residenziale di 4.900 mq. Si aumenta così il carico urbanistico sulla Umi 5 e si triplica la previsione per la funzione turistica ricettiva che era prima collocata nella Umi 12 che era pari a 2.312 mq pari a 77 posti letto. E così al contempo Namira ha chiesto che nella Umi 12 possano essere introdotte le seguenti destinazioni per 2000 mq: ambulatori, centri congressi, strutture associative, impianti per lo spettacolo sportivo, cliniche, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva a scopo commerciale. Si chiede, inoltre, al fine di poter realizzare questo intervento alberghiero e questi ulteriori servizi di carattere privato lo stralcio di una porzione di area oggi destinata a standard in cessione al Comune, e anche l'aumento delle altezze per queste nuove strutture. È evidente l'operazione al rialzo di Namira con questa nuova richiesta al Comune, con la quale si punta tutto su una maxi struttura ricettiva con la solita riproposizione di un modello turistico che consuma il territorio e produce precarietà, lavoro povero e precario come dimostrano

tutti i recenti studi, non ritenendo più l'opzione residenziale così redditizia. Proprio l'elaborazione del **Piano Operativo Comunale** sarebbe, invece, l'occasione giusta ed il momento adeguato per ripensare tutta l'area e procedere ad una ripianificazione con funzioni sociali e pubbliche, servizi, spazi commerciali di vicinato in continuità e a completamento dell'abitato storico, che non siano un elemento estraneo e chiuso come le precedenti previsioni ma una parte del tessuto edificato di Marina, lasciando libere e pubbliche le aree intorno al porto per poter essere fruibili da tutti, e prevedendo ampie zone di verde pubblico utili anche alla mitigazione climatica e alla ritenzione delle acque meteoriche.

3.2.3 La Tangenziale Nord-Est

La Tangenziale Nord-Est, sostenuta in maniera bipartisan da centrodestra e centrosinistra, è un'infrastruttura fuori dal tempo e dalla storia. Come denunciato da anni insieme alle associazioni ambientaliste, l'opera si sta confermando un vero e proprio pozzo senza fondo. Per completare l'opera servirebbero, infatti, altri 166 milioni di euro, che si andrebbero ad aggiungere ai 34 milioni di euro già sperperati per il primo lotto. 200 milioni di euro che andranno ulteriormente a lievitare. La realtà che si tenta di mascherare è che la Tangenziale è un progetto vecchio e costoso, fondato su un modello di mobilità non più sostenibile. Negli anni trascorsi dalla sua prima progettazione, la sensibilità e le necessità sono cambiate: i rapporti degli esperti scientifici (IPCC) sul cambiamento climatico impongono scelte opposte. Questa infrastruttura genererà più traffico e quindi più inquinamento (come accade sempre quando si costruiscono nuove strade), consumerà suolo agricolo e distruggerà l'identità della piana a Nord di Pisa, senza offrire una reale alternativa all'uso dell'auto privata. Alla luce di tutto questo, è evidente che l'unica scelta sensata sia fermare questo spreco di centinaia di milioni di euro pubblici. Risorse che dovrebbero essere utilizzate per realizzare un sistema di trasporto pubblico sostenibile e accessibile, puntando sull'agricoltura biologica e di qualità e sulla valorizzazione del territorio.

La nostra proposta alternativa è il **Parco Agricolo della Piana**: un'idea per rilanciare la pianura tra Pisa e il Monte Pisano – cuore geografico della zona pisana troppo spesso considerato solo come area di espansione edilizia. Questo progetto rilancerebbe il territorio attraverso la produzione agricola di prossimità, il turismo ambientale e culturale (a partire dal recupero dell'Acquedotto Mediceo) e le opere necessarie per la messa in sicurezza idrogeologica.

Mentre centrodestra e centrosinistra continuano a parlare di “opera strategica”, per noi la Tangenziale rimane un intervento dannoso che deve essere definitivamente abbandonato.

3.2.4 Cittadella Aeroportuale

Si tratta dell'ennesima sciagurata previsione fatta dalla Giunta Filippeschi e confermata dalla Giunta Conti che porterebbe ad una maxi cementificazione di aree verdi nel quartiere di San Giusto. Si tratta infatti di zone attualmente agricole e ad alta pericolosità idraulica in cui si vogliono fare nuovi edifici residenziali, turistico-ricettivi e commerciali di cui la città non ha alcun bisogno e con l'unico obiettivo della loro valorizzazione economica.

3.2.5 Economia di guerra e militarizzazione del territorio

Le trasformazioni urbane che attraversano Pisa si comprendono pienamente in un quadro che descrive l'emergere di una vera e propria economia di guerra come vettore di riorganizzazione territoriale. Negli ultimi anni, a livello europeo e nazionale, la crescita della spesa militare e il rafforzamento dei dispositivi di sicurezza hanno assunto un ruolo sempre più centrale nelle politiche pubbliche, ridefinendo priorità, investimenti e uso dello spazio. Le città diventano nodi strategici di una rete logistica, infrastrutturale e operativa funzionale agli apparati militari. Aeroporti, porti, basi

e corridoi logistici vengono progressivamente integrati in un sistema che risponde a esigenze che travalicano il livello locale, inserendosi nelle strategie nazionali e nelle dinamiche della NATO, degli Stati Uniti e dell'Unione Europea, come dimostrano anche i programmi di *Military Mobility* e il piano *Rearm Europe*, che prevede investimenti complessivi per centinaia di miliardi di euro nel settore della difesa. Il quadro nazionale è altrettanto esplicito: l'ultimo Documento programmatico pluriennale della Difesa (2025) prevede investimenti infrastrutturali per oltre 1,3 miliardi di euro nel prossimo triennio tra aeroporti, basi, caserme e sistemi logistici. In questo scenario, il territorio pisano emerge come uno dei nodi strategici principali, oggetto di interventi che ne ridefiniscono profondamente il ruolo all'interno della geografia della guerra contemporanea.

3.2.5.1. La nuova base militare tra San Rossore e Pontedera

Uno degli interventi più rilevanti riguarda la realizzazione della nuova base per il Gruppo Intervento Speciale (GIS) e il 1° Reggimento Paracadutisti "Tuscania", prevista nell'area del CISAM a San Piero a Grado. Si tratta di un investimento di scala internazionale. I finanziamenti già stanziati raggiungono gli 80 milioni di euro (5 milioni dal Fondo di Coesione nel 2022, 20 milioni nel 2024 e 55 milioni rifinanziati direttamente dal Ministero dell'Economia), ma rappresentano solo una parte di un progetto molto più ampio, il cui costo complessivo stimato supera i 500 milioni di euro tra Pisa e Pontedera. Solo il primo lotto della base prevede circa 250 milioni di investimento. A questi si aggiungono ulteriori risorse destinate alle dotazioni operative: 59 milioni di euro nel 2026 per droni e sistemi avanzati per GIS e Tuscania, oltre a investimenti per mezzi speciali e mobilità militare. Complessivamente, il rafforzamento delle forze speciali si inserisce in un piano più ampio che prevede 150 milioni di euro in cinque anni per nuovi veicoli tattici aviolanciabili. Dal punto di vista territoriale, la base implica una trasformazione profonda di un'area di pregio ambientale come quella del Parco di San Rossore, segnando una subordinazione delle logiche di tutela ambientale a quelle della guerra e della militarizzazione.

3.2.5.2 L'aeroporto militare: piattaforma operativa e logistica della guerra

Il rafforzamento dell'aeroporto militare di Pisa rappresenta uno degli elementi più evidenti di questa trasformazione. Negli ultimi anni, lo scalo ha assunto un ruolo sempre più centrale nello scacchiere militare nazionale e internazionale, configurandosi come piattaforma operativa per la proiezione delle forze armate. Tra gli interventi più recenti segnaliamo la costruzione di un nuovo mega hangar del valore di circa 40 milioni di euro, destinato alla manutenzione di velivoli militari strategici come il C-130J Super Hercules e il C-27J Spartan, utilizzati per il trasporto di truppe e mezzi. Questo investimento si aggiunge a un quadro più ampio di potenziamento delle infrastrutture aeroportuali, che comprende anche circa 55 milioni di euro per il rafforzamento dei sistemi di controllo aereo e ulteriori risorse inserite nel programma nazionale "Aeroporti Azzurri". Questi interventi evidenziano una trasformazione qualitativa della funzione dello scalo: da infrastruttura di trasporto a vero e proprio hub militare integrato. L'aeroporto diventa sempre più una piattaforma di lancio per le operazioni delle forze speciali italiane, rafforzando il suo ruolo nella logistica della guerra e nella mobilità militare. Questo sviluppo avviene in un contesto urbano segnato da altre priorità irrisolte — crisi abitativa, carenza di servizi, sottofinanziamento del welfare — evidenziando una netta divergenza tra le esigenze della popolazione e le scelte di investimento pubblico.

3.2.5.3 Camp Darby e l'asse logistico Pisa–Livorno

Il rafforzamento della presenza militare non riguarda solo singoli siti, ma l'intero asse territoriale tra Pisa e Livorno, con Camp Darby come nodo centrale. Negli ultimi anni, la base è stata oggetto di un massiccio programma di potenziamento, con investimenti stimati intorno ai 200 milioni di euro, destinati alla realizzazione di nuove infrastrutture logistiche, tra cui il collegamento ferroviario interno (dalla stazione di Tombolo) e il ponte girevole sul canale dei Navicelli. Questi interventi

hanno l'obiettivo di aumentare la capacità di movimentazione di materiali e armamenti tra la base, il porto di Livorno e le altre infrastrutture militari. A questo si aggiungono ulteriori interventi, come i 12 milioni di euro per la rifunzionalizzazione di edifici militari nell'area adiacente, finalizzati al trasferimento del 9° Reggimento d'Assalto "Col Moschin", che contribuiscono a rafforzare ulteriormente la presenza delle forze speciali e che rappresentano solo una prima trincea all'interno di un progetto di trasformazione denominato "caserme verdi" che per questo reparto vale 180 milioni di euro complessivi.

Il risultato è la progressiva saturazione militare dell'asse Pisa–Livorno, che si configura come un corridoio logistico integrato in cui si concentrano basi, infrastrutture e sistemi di mobilità. In questo spazio, la distinzione tra funzioni civili e militari tende a sfumare, mentre cresce l'integrazione nelle reti operative internazionali.

3.2.5.4 Il canale dei Navicelli e la mobilità militare

Un ruolo strategico in questo sistema è svolto dal canale dei Navicelli, oggetto di investimenti per circa 30 milioni di euro destinati a migliorare la navigabilità. Questi interventi si inseriscono in una logica di rafforzamento della mobilità militare, collegando in modo più efficiente il porto di Livorno con Camp Darby e con le altre infrastrutture del territorio. Il potenziamento del canale non è quindi soltanto un'opera di sviluppo locale, ma parte di un sistema più ampio che risponde a esigenze logistiche di scala sovranazionale. Il coinvolgimento di programmi legati alla NATO e alla mobilità militare europea conferma questa interpretazione: il territorio pisano è parte integrante di una rete infrastrutturale che mira a garantire rapidità di spostamento e capacità operativa per le forze armate.

3.2.5.5 Una città dentro l'economia di guerra

Se considerati nel loro insieme, questi interventi delineano un quadro coerente. Base militare, aeroporto, Camp Darby e canale dei Navicelli sono parti di un unico sistema che trasforma Pisa in un nodo strategico della logistica militare. Si tratta di un processo sostenuto da investimenti pubblici ingenti – centinaia di milioni di euro sul territorio locale – che contribuisce a ridefinire il ruolo della città all'interno di una geografia della guerra. Un processo che si sviluppa spesso attraverso procedure straordinarie e margini ridotti di trasparenza. Accanto alla finanziarizzazione e alla valorizzazione immobiliare, emerge così un secondo vettore di trasformazione: quello della militarizzazione. Due dinamiche che, pur diverse, condividono un tratto comune: la subordinazione dello spazio urbano a logiche esterne, siano esse quelle del capitale o quelle della guerra. In questo quadro, la contraddizione appare evidente. Mentre si investono centinaia di milioni in basi, hangar, infrastrutture logistiche e sistemi d'arma, restano irrisolte le questioni fondamentali legate all'abitare, ai servizi e al welfare. Pisa si configura così sempre più come un avamposto strategico, ma sempre meno come uno spazio organizzato in funzione dei bisogni di chi la abita.

3.3 Svendita e privatizzazione del patrimonio pubblico

Nonostante la crisi economica e la stagnazione del mercato immobiliare, il Comune di Pisa e le altre istituzioni pubbliche cittadine — dall'Università all'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio, dalla Provincia di Pisa alla Regione Toscana — hanno varato maxi-piani di alienazione. Il patrimonio, che è un bene comune, viene trattato come un asset finanziario da chi ha governato Pisa negli ultimi vent'anni, sia dal centrosinistra che dal centrodestra, con un conseguente impoverimento del patrimonio pubblico fruibile dalla cittadinanza. Assistiamo al coinvolgimento di più livelli istituzionali: Comune, Università, Regione e Provincia. Gli strumenti principali utilizzati sono: piani di alienazione, trasferimento a società partecipate, cambi di destinazione d'uso. Anno dopo anno, questi piani di alienazione vengono confermati nonostante il forte calo delle vendite. Molti immobili vengono poi venduti a soggetti privati con pesanti ribassi, come dimostra il recente

caso dell'**ex-asilo Coccapani**, oggetto di una speculazione immobiliare finalizzata alla realizzazione di appartamenti di lusso in pieno centro storico. Nel frattempo, in attesa di improbabili "valorizzazioni", numerosi immobili vengono lasciati in uno stato di completo abbandono. Attraverso l'inchiesta "**Pisa depredata**", analizzeremo i piani di svendita dei principali enti pubblici della nostra città e l'impatto che queste operazioni stanno provocando sul territorio.

3.3.1 Il bilancio comunale e le alienazioni virtuali

Partiremo dal bilancio comunale, in cui la Giunta Conti ha inserito per il 2026 una previsione di entrate da alienazioni pari a **20.812.952,35 euro**. Questa cifra record gonfia in modo virtuale il capitolo degli investimenti e mina l'attendibilità dei conti pubblici: un terzo del Piano delle Opere Pubbliche (60 milioni totali) dovrebbe essere finanziato con queste alienazioni. Se le vendite non avvengono, un terzo degli investimenti promessi non sarà realizzato. Tra questi spiccano i casi dell'**edificio di via Fermi** (valutato 2 milioni di euro), le cui prime gare nel 2026 sono già andate deserte, fino alla grande questione della vendita dell'**Arena Garibaldi**.

3.3.2 Il piano dell'Università e degli altri enti

Un capitolo centrale riguarda l'Università di Pisa. Il piano delle alienazioni dell'Ateneo prevede la vendita di decine di immobili, alcuni di grandissimo valore. Basti pensare agli edifici che saranno messi sul mercato a breve:

- Il **Dipartimento di Biologia** nel quartiere di Santa Maria, a due passi dalla Torre;
- Il complesso del **Santa Chiara**;
- La sede di **Veterinaria** sulle piagge;
- gli edifici in **via San Zeno** nel quartiere San Francesco;
- L'**ex-Dipartimento di Chimica** (per il quale l'Ateneo ha spinto per la trasformazione in *student hotel*).

Senza dimenticare immobili di pregio chiusi e abbandonati da anni, come **Palazzo Mastiani** in Corso Italia. Analizzeremo anche l'impatto sui quartieri: nel centro storico, a pochi metri da Palazzo Mastiani, è in vendita da anni l'**ex-sede della Banca d'Italia** in via San Martino, seguendo la logica della pura rendita; lo stesso sta accadendo per l'**ex-Catasto**. Indagheremo inoltre il ruolo degli altri atenei. La **Scuola Superiore Sant'Anna** è oggi uno dei più grandi attori immobiliari in città, come dimostrano le nuove costruzioni tra Pisa e San Giuliano e i recenti acquisti dal Comune del complesso di **Santa Croce in Fossabanda** (3 milioni di euro) e delle **ex-Stallette** (2,6 milioni di euro). Non vanno poi dimenticate le operazioni dell'università degli ultimi anni: Esemplare il caso del 2017 in cui l'università di Pisa ha ceduto al gruppo Madonna l'Ex Gea (situato accanto alle mura della città) e Palazzo Feroci (in centro storico, quartiere Santa Maria) a due passi da Piazza dei Cavalieri in cambio della ristrutturazione del complesso immobiliare Ex Benedettine. L'area dell'ex Gea/ex Asnu (occupata dal 2003 al 2004 dopo lungo abbandono) dal 2023 è un supermercato, mentre Palazzo Feroci (occupato nel 2013-2014 dopo anni di abbandono) è una residenza turistica di lusso a partire dal 2022. Ma anche il complesso delle Benedettine, sul lungarno nel quartiere Sant'Antonio è in gran parte gestito dall'Università come foresteria di lusso dedicata, ma non in maniera esclusiva essendo disponibile anche dalle vetrine commerciali a "*ferie ideale per singoli studenti, ricercatori e professori universitari, italiani e stranieri.*"

L'elenco delle svendite (riuscite e incompiute) è lungo e può essere ulteriormente dettagliato: alcuni esempi: Palazzo Trovatelli abbandonato per decenni, venduto nel 2019 da AUOP a Sagabri Srl, una joint venture tra la famiglia Madonna e l'ex calciatore Gennaro Gattuso, per 8 milioni di euro dopo una serie di aste andate deserte che partivano da una base d'asta superiore ai 20 milioni di euro, oggi ancora in abbandono (dal 2010) in attesa di una trasformazione in Hotel di lusso vista Torre.

La Mattonaia, destinato a case popolari in centro storico, opera incompiuta risalente agli anni '80,

proprietà del comune di Pisa che da decenni prova a venderlo senza successo.

3.3.3 La svendita di 382 case popolari (ERP)

In questa analisi è fondamentale evidenziare un'operazione gravissima: la Giunta Conti ha messo in vendita **382 alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP)**, di cui 364 attualmente abitati. Indagheremo le ragioni per cui quasi 400 case popolari non siano più ritenute un patrimonio d'interesse per l'amministrazione cittadina. In un Paese dove solo il 3% del patrimonio immobiliare è pubblico, a Pisa si sceglie di venderlo invece di ampliarlo. Ad oggi, la graduatoria ERP a Pisa conta più di **800 nuclei familiari in attesa**, mentre nel 2024 le nuove assegnazioni sono state solo 56. I numeri dimostrano che le case non solo non vanno vendute, ma non bastano.

3.3.4 La privatizzazione tramite "Patrimonio Pisa Srl"

Infine, analizzeremo il trasferimento di beni comuni dal Comune a una società immobiliare controllata al 100% dall'ente: **Patrimonio Pisa Srl** (amministratore unico Matteo dell'Innocenti). Questa società opera secondo criteri di mercato che nulla hanno a che fare con gli obiettivi sociali di un'amministrazione pubblica. In questo "contenitore" saranno trasferiti immobili cruciali come l'**ex-Stazione Leopolda**, gli **Arsenali Repubblicani**, i **Vecchi Macelli** e il **Parco della Cittadella** (oggetto di un importante progetto di recupero PNRR).

La scelta della Giunta Conti è quella di privatizzare la gestione degli immobili riqualificati con fondi PNRR. Dalla **nuova piscina comunale** alla **Chiesa della Qualquonia**, dal Parco della Cittadella all'**impianto sportivo del Cep**; il modello unico è l'affidamento ai privati. Quella del PNRR sarebbe dovuta essere un'occasione di dibattito pubblico con la cittadinanza e le forze sociali per decidere il futuro di Pisa, non un modo per consegnare migliaia di metri quadrati alla logica del profitto e del lavoro a basso costo.

Un esempio emblematico della gestione immobiliare dell'amministrazione è il recente acquisto di nuovi uffici presso la **Sesta Porta** per un importo di circa 1 milione di euro. L'operazione è stata condotta attraverso la Patrimonio Pisa Srl, la società a partecipazione pubblica che sta diventando il perno delle manovre patrimoniali del Comune. Questa operazione solleva forti perplessità, specialmente se messa in relazione alla gestione di altri immobili comunali, come l'edificio **ex-Apes di via Fermi**. Mentre il Comune cerca di vendere immobili strategici nel centro storico a privati (spesso con basi d'asta ribassate o favorendo cambi di destinazione d'uso verso il turistico-ricettivo), sposta risorse pubbliche per acquistare spazi in strutture come la Sesta Porta.

Questo trasferimento di beni e capitali verso la Patrimonio Pisa Srl sottrae la gestione del patrimonio cittadino al controllo democratico diretto del Consiglio Comunale. Il rischio è che la società diventi un mero strumento per operazioni finanziarie e di "cartolarizzazione" che non rispondono ai bisogni reali della cittadinanza, ma solo a logiche di bilancio o di favore verso la privatizzazione dei servizi e degli spazi urbani.

3.3.5 Distretto 42

Uno dei tasselli del naufragato Progetto Caserme con cui si è realizzato uno dei maggiori scempi nel centro della nostra città con la distruzione del parco "Andrea Gallo" e del progetto di riutilizzo pubblico portato avanti dal Municipio dei Beni Comuni. Il processo speculativo costruito con il centrosinistra è proseguito con il centrodestra e prevede 73 appartamenti, 110 posti auto, un edificio di nuova costruzione, nessuna sostenibilità ambientale e la cancellazione di qualsiasi forma di utilità sociale. A portare avanti l'operazione è il **Fondo Investimenti per la Valorizzazione** – Comparto Extra di Cassa Depositi e Prestiti, la cui missione esplicita è "acquisire beni di proprietà dello Stato per venderli sul mercato dopo attività di valorizzazione". È bene ricordare che l'area ex demaniale è

stata trasferita al fondo (che è privato, ma sostenuto con i risparmi postali della cittadinanza) dopo un accordo di programma ad una cifra molto al di sotto del valore reale degli immobili. Vengono previste, infatti, tutte le agevolazioni possibili per il costruttore in funzione della realizzazione di "housing sociale": dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione all'esenzione sulle tasse comunali, ma i canoni di locazione e i prezzi di vendita che si prevedono fanno riferimento a tabelle vecchie e non aggiornate che di fatto oggi, a causa della crisi del settore immobiliare, corrispondono ai valori che si possono trovare sul mercato senza agevolazioni. Al contempo, con una procedura del tutto anomala, si prevede nella stessa convenzione tra il Comune e la società proprietaria di Fondo di Investimenti, Investire SGR S.p.A., la possibilità esplicita di derogare alla destinazione di housing sociale nel caso in cui gli equilibri finanziari dell'operazione venissero a mancare, in palese contrasto con l'atto di indirizzo approvato dal Consiglio comunale nel 2017 e senza che sia stato presentato alcun Piano finanziario e di fattibilità economica. Insomma, siamo davanti ad un'operazione scandalosa e plateale in cui non si tutelano in alcun modo il bene comune e le funzioni pubbliche e sociali di questa area strategica per la città, ma si pongono delle condizioni capestro.

3.4 L'ex-ospedale Santa Chiara: un caso nazionale. Il "sacco" del centro di Pisa

3.4.1 L'asse Piazza dei Miracoli-Lungarni e il sacco della città

Uno dei pilastri dell'inchiesta "*Pisa Depredata*" è il futuro dell'ex-ospedale Santa Chiara, un caso emblematico di come l'intreccio tra finanza immobiliare e urbanistica stia decidendo le sorti dell'area più pregiata della città. Il riassetto dell'area che va da Piazza dei Miracoli ai Lungarni segnerà il destino di Pisa per i prossimi decenni. Non si può lasciare "carta bianca" alla speculazione, come sta avvenendo attraverso una gestione che tutela gli interessi privati con la complicità degli enti pubblici, a partire dalla Giunta Conti. La strategia è cristallina: il pubblico abdica alle proprie prerogative di pianificazione, assecondando gli appetiti della finanza senza imporre obiettivi sociali o una regia pubblica.

3.4.2 Il fallimento della procedura "*Regenerate Santa Chiara*"

La procedura "**Regenerate Santa Chiara**", finalizzata alla vendita e valorizzazione dell'ex ospedale Santa Chiara, è in una fase di stallo totale. Alla scadenza del marzo 2025, le tre offerte presentate sono state scartate poiché ritenute molto inferiori alla base d'asta di **120 milioni di euro**. È evidente che la Giunta Conti non può continuare a "nascondersi" dietro ad un piano di recupero che non riesce evidentemente ad essere attuato, anche perché pensato circa 15 anni fa in un contesto che si è profondamente modificato. Questo è incompatibile con la realizzazione di un palacongressi, unica idea fallimentare della Giunta Conti sull'ex-Santa Chiara: una megastruttura non integrata nel contesto urbano che comporterà un eccessivo carico urbanistico per la mobilità e per le risorse. Serve invece – come ribadiamo da anni – una strategia pubblica su cosa deve diventare l'area del Santa Chiara, a due passi dalla Piazza dei Miracoli e quale deve essere il suo ruolo nel tessuto urbano cittadino. Strategia che deve essere definita dal Comune attraverso un preventivo ed irrinunciabile percorso di partecipazione che coinvolga la cittadinanza, l'Università, l'Azienda Regionale per il Diritto allo studio e le forze politiche, sociali, economiche, culturali della città. Prima di avviare il recupero è necessario fissare i requisiti irrinunciabili, le condizioni, le destinazioni che rispondano ai bisogni sociali, collettivi e pubblici e non agli interessi speculativi che seguono solo le logiche del mercato.

3.4.3 Unire i punti: la mappa della speculazione da piazza dei Miracoli ai Lungarni

Per comprendere la portata del "sacco della città", basta analizzare i singoli tasselli che

compongono il quadrante urbano che va da piazza dei Miracoli ai Lungarni:

a. Ex Palazzo dei Trovatelli

L'edificio di proprietà dell'AOUUP è stato protagonista di una svendita clamorosa. Dopo una serie di aste deserte, la base è scesa dai 24 milioni iniziali agli **8 milioni** con cui è stato aggiudicato nel 2019 alla società del gruppo Madonna (con l'iniziale partecipazione di Gennaro Gattuso). Nel 2025, a seguito di un riassetto societario, la famiglia Madonna detiene il 75% e la famiglia Passera il 25%. L'edificio storico diventerà un hotel di lusso gestito dal marchio *Vistaterra*.

b. Ex- Ospedale Santa Chiara che abbiamo sopra descritto

c. Area vecchio dipartimento di Biologia.

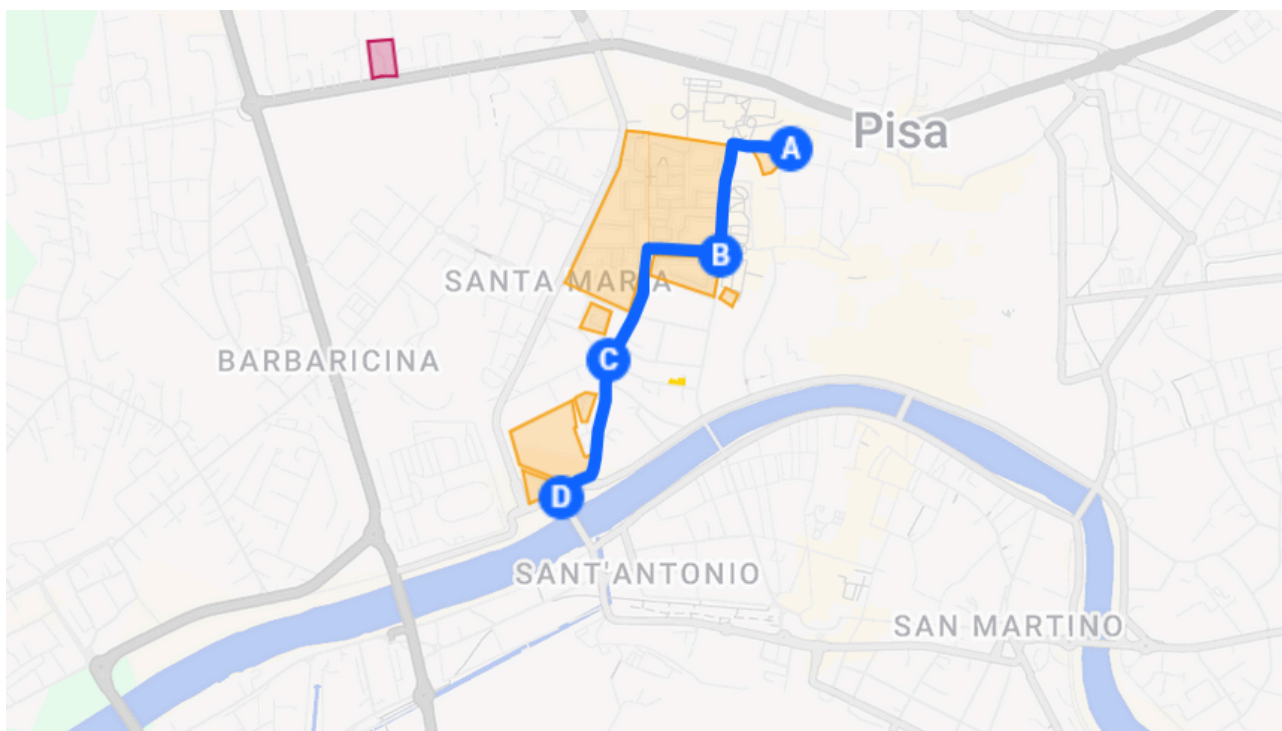
L'edificio di proprietà dell'Università di Pisa sarà trasferito ad un soggetto privato nell'ambito dell'operazione della realizzazione del nuovo dipartimento di Biologia a Cisanello. Si pone da subito il problema della destinazione dell'uso di questo importante complesso tra il Santa Chiara la ex-Caserma Artale.

d. Ex-Caserma Artale

Una delle maxi-operazioni più gravi, contro cui ci battiamo da anni (anche attraverso il progetto europeo *Degentrify Pisa*). L'area è stata acquistata dalla **San Ranieri Srl** per 3,95 milioni di euro e rivenduta poco dopo a **6,55 milioni** alla società torinese **Rechi**, attraverso due società a responsabilità limitata: la Pisa Residenze e la Via Paolo Savi, rispettivamente acquirenti dell'area l'una per un importo di 250 mila euro e l'altra per 6 milioni e 300 mila euro. **L'obiettivo:** massimizzare la rendita attraverso appartamenti di lusso, uno studentato privato da 200 posti e la privatizzazione delle aree verdi. **L'effetto:** Una speculazione che droga il mercato degli affitti, rendendo la città inaccessibile a famiglie e studenti. (vedi anche paragrafo alienazioni e student hotel). La San Ranieri Srl ha realizzato così una pura operazione immobiliare, come era evidente, non avendo alcun interesse al recupero dell'area, ma solo all'acquisto e alla rivendita con un importante guadagno. Siamo stati gli unici in questa città, ben 10 anni fa, a chiedere che il Comune abbandonasse la strada della privatizzazione delle Caserme, intrapresa dal centrosinistra con il Sindaco Filippeschi, per trovare una destinazione davvero pubblica di spazi che dovrebbero essere polmoni della città, non aree di lusso privatizzate. Oggi il centrodestra sbandiera il completamento della privatizzazione come un successo della comunità, quando l'unica cosa a non essere tutelata in questa vicenda sono gli interessi e i bisogni della comunità.

Info sul processo partecipato "Degentrify Pisa" che abbiamo svolto nel quartiere proprio per enucleare i bisogni degli abitanti

<https://unacittaincomune.it/degentrify-pisa-ovvero-come-mettere-al-centro-i-bisogno-di-una-comunita/>



e. Ex-Dipartimento di Chimica (via Risorgimento)

Un complesso di 9.000 mq a due passi dalla Torre. L'Università ha avviato una manifestazione d'interesse per venderlo a una base d'asta di **7,4 milioni di euro** (la scadenza per le offerte è avvenuta lo scorso 28 ottobre ma non si sanno gli esiti). Contestualmente, ha chiesto al Comune un cambio di destinazione d'uso nel Piano Operativo Comunale per incentivare l'acquisto da parte di privati, orientando l'eventuale recupero verso l'ennesimo hotel studentesco di lusso (vedi anche paragrafo hotel studenteschi).

f. Edificio ex-Apes (via Fermi)

Immobile comunale che la Giunta Conti tenta di vendere con una base d'asta di 2 milioni di euro. Dopo due gare deserte, il rischio concreto è una svendita al ribasso accompagnata da un cambio di destinazione d'uso da direzionale a turistico-ricettivo. La sua posizione strategica tra la stazione e la Torre lo rende una preda ambita per studentati privati o hotel, aggravando i problemi di vivibilità di un quartiere già saturo (vedi anche alienazioni comune di Pisa).

g. Ex Stallette

Sono un esempio di clamorosa svendita da parte del Comune. Nell'aprile del 2026 la Giunta Conti ha, infatti, concluso il passaggio di questo immobile alla Scuola Superiore Sant'Anna per 2.660.000 euro. Si tratta di una scelta grave, soprattutto se si considera che per il recupero di questo preziosissimo bene cittadino sono stati investiti oltre 3 milioni di euro pubblici (tramite il progetto PIUSS), una cifra superiore a quella che oggi il Comune incasserà.

La Giunta ha trattato questo luogo come un peso anziché come una risorsa: una decisione semplicemente inaccettabile. Gravissima è anche la corresponsabilità del Comune nell'aver allontanato da Pisa decine di lavoratori e lavoratrici, determinando la perdita di un importante pezzo della produzione culturale e dell'economia ad essa collegata. Ricordiamo infatti che nel gennaio 2024 la Giunta ha deciso di chiudere il progetto che prevedeva l'utilizzo degli spazi – recuperati con ingenti risorse pubbliche – come hub per il settore audiovisivo e cinematografico: una vera eccellenza della nostra città, oggi dispersa, contribuendo a desertificare ulteriormente il tessuto culturale pisano.

h. Parco della Cittadella e Arsenali Repubblicani

La logica della privatizzazione colpisce anche i beni riqualificati con i fondi **PNRR**: un caso per tutti il Parco della Cittadella: la cui riqualificazione sta costando 7 milioni di euro. La Giunta Conti ha scelto il modello della gestione privata per migliaia di metri quadrati di spazi pubblici, operando come sempre senza alcun confronto con la cittadinanza. Il Comune ha affidato alla società **Cles di Roma** (già incaricata per il PEF del Museo Multimediale del Parlascio) la redazione del Piano Economico-Finanziario per la gestione del Parco e degli Arsenali. Ad oggi non esiste un cronoprogramma né una visione politica: l'unica certezza è la volontà di trasferire questi beni alla società **Patrimonio Pisa Srl** (vedi anche strumenti di governo territorio), allontanandoli dal controllo democratico diretto. Manca un progetto pubblico unitario che valorizzi il percorso dai Lungarni alla Cittadella come patrimonio artistico e culturale, opponendosi alla trasformazione della bellezza della nostra città in una mera merce.

3.5 Gli Hotel studenteschi e lo sbarco dei Fondi Immobiliari: oltre 1300 nuovi posti letto su cui speculare

Pisa negli anni è diventata sempre meno accessibile per chi studia. Stanze fatiscenti che superano i 400 euro, a fronte di salari fermi e del progressivo smantellamento del welfare. Il diritto allo studio è di fatto negato, mentre la Giunta Conti stende tappeti rossi per i nuovi studentati privati degli immobiljaristi. Al pari della Regione Toscana, il Governo Meloni taglia i fondi destinati al diritto allo studio, trasformando l'alloggio da diritto pubblico garantito a bene di mercato. A fronte di tutto ciò, servirebbe un investimento di risorse pubbliche per recuperare il patrimonio pubblico vuoto e inutilizzato. A Pisa, invece, come in molte altre città, gli "student hotel" sono diventati il nuovo business. Si tratta di strutture private con prezzi di mercato che gonfiano i costi dell'abitare e hanno come effetto l'espulsione e l'esclusione delle fasce più povere della popolazione, mutando profondamente il profilo della popolazione studentesca che arriva a Pisa ed eventualmente sceglie di restare per costruire un progetto di vita. Il concetto di "merito" (per i meritevoli anche se privi di mezzi), citato nella nostra Costituzione, viene distorto: senza una reale tutela del diritto allo studio, si accresce soltanto la selezione di classe. Nella città, nei prossimi anni, si prevede la costruzione di circa 1300 nuovi posti letto in studentati privati, con l'ausilio di fondi d'investimento nazionali e internazionali specializzati nel realizzare queste operazioni speculative che operano da anni nel tessuto cittadino. Con l'inchiesta "**Pisa Depredata**" procederemo a un approfondimento e a un'analisi di sistema su tutte le operazioni in corso:

- **Porta a Mare:** è prevista la costruzione di uno "student hotel" di lusso da 372 posti da parte di Finint Investments, società di gestione del Gruppo Banca Finint che sta portando avanti operazioni analoghe a Padova, Modena e Trieste.
- **Ex-Dipartimento di Chimica (via Risorgimento):** edificio di proprietà dell'Università di Pisa di circa 9.000 mq, a poche centinaia di metri dalla Torre. L'Ateneo ha pubblicato una manifestazione di interesse per la vendita con una base d'asta di 7.475.679,25 euro (la scadenza era fissata per il 28 ottobre, ma non si conoscono ancora gli esiti). In parallelo, con un contributo al Piano Operativo Comunale nell'ottobre del 2025, l'Università ha chiesto il cambio di destinazione d'uso in "abitazioni collettive" per rendere possibile l'acquisto da parte di un operatore economico privato.
- **Edificio ex-ASL (via Zamenhof):** immobile di proprietà della ASL (e quindi della Regione Toscana), venduto nell'agosto del 2025 al privato Alberto Dalmaso, fondatore di Satisfay, per realizzare uno student hotel da 150 posti.
- **Edificio ex-AOUP (via Zamenhof):** operazione speculare a quella della ex-ASL per la vendita di un ulteriore immobile (circa 150 posti).

- **Complesso Paradisa a Pisanova:** realizzato con fondi pubblici per il Giubileo del 2000, ha garantito per anni oltre 500 posti letto pubblici per studenti. Dopo oltre quindici anni di chiusura, senza un reale progetto di rilancio, l'immobile è stato sottratto alla sua funzione originaria e ceduto a privati. Il passaggio di proprietà da INAIL a Invimit e, infine, l'acquisizione da parte di Sagitta SGR, sancisce una scelta politica precisa: negare il diritto allo studio e affidare la questione abitativa al mercato finanziario. Sagitta SGR, con sede a Milano, è una società di gestione del risparmio del gruppo internazionale Arrow Global, presente in Italia attraverso diverse società tra cui Europa Investimenti S.p.A.
- **Ex-Caserma Artale:** in uno degli edifici di questo grande complesso si vuole realizzare uno student hotel da 200 posti, accanto all'ex-Santa Chiara e a pochi metri dalla Torre. La San Ranieri Srl ha acquistato l'intera area al prezzo di 3 milioni 950 mila euro, per poi rivenderla al prezzo complessivo di 6 milioni 550 mila euro alla società "Pisa Residenze" e alla "Via Paolo Savi Srl", riconducibili alla RECI di Torino.

Se sommiamo tutte queste operazioni, emerge un mutamento radicale del volto di Pisa e della composizione della zona universitaria. Lo studio sta diventando un privilegio a cui può accedere solo chi ha un reddito elevato. Una città che stende il tappeto rosso alla speculazione lede il diritto allo studio. Gestire le politiche abitative studentesche è una responsabilità enorme: significa colmare i divari territoriali del nostro Paese e creare opportunità per chi vive situazioni di fragilità. Dobbiamo bloccare il business della speculazione degli student hotel e riutilizzare gli edifici vuoti per nuovi posti letto pubblici gestiti dal DSU (Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario). Valorizziamo Pisa come città universitaria intesa come luogo di sapere, cultura e rispetto, e non come mero corpo dell'economia studentesca.

	Posti		Quartiere
Paradisa	circa 500	riconversione di struttura pubblica INAIL → Invimit → Sagitta SGR	Pisanova
Ponte a Piglieri	372	Nuova struttura: gruppo Banca Finint attraverso il Fondo Pitagora, finanziato anche da CDP Real Asset SGR (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti)	Porta a Mare (saint gobain)
Caserma Artale	200	riconversione area pubblica: Da Demanio Militare a Relife (Real Asset Capital, Ginevra e RECI di Torino)	Centro: Santa Maria
Ex AUOP	150	riconversione area pubblica: da Servizi sanitari (Regione Toscana) a investitore privato (Damasso, Satispay)	Centro: San Francesco
Ex ASL	150	riconversione area pubblica: da Servizi sanitari (Regione Toscana) a investitore privato (Damasso, Satispay)	Centro: San Francesco
Ex Dipartimento di chimica	da definire	Riconversione area pubblica: Da Università a "miglior offerente". Richiesto cambio destinazione d'uso attraverso il POC.	Centro: Santa Maria
TOTALE	oltre 1300		

3.6 Affitti brevi ed emergenza abitativa

Anche a Pisa il fenomeno delle locazioni turistiche sta crescendo in maniera preoccupante ed è al centro dell'inchiesta "*Pisa Depredata*". A dimostrarlo sono i dati. A inizio 2025, gli affitti brevi erano 931; oggi sono **1.340**. Nel dettaglio, a inizio anno le locazioni turistiche erano 246 sul litorale, 110 nella zona fra Borgo Stretto e via Santa Maria, 101 nell'area compresa fra Borgo Stretto e via di Pratale, 138 nella zona Stazione, 137 nei quartieri di Pisanova e Cisanello, 55 a Porta a Lucca, 54 a Porta a Mare e La Vettola e 90 nella zona tra Putignano, Riglione e l'Aeroporto. Si tratta, come specifica l'amministrazione comunale nella risposta che ci ha fornito, di dati ricavati dall'auto-registrazione sulla piattaforma regionale.

A dicembre 2025 i numeri sono in netto aumento:

- **Zona Aeroporto:** 154
- **Porta a Mare e La Vettola:** 78
- **Porta a Lucca:** 74
- **Pisanova / Cisanello:** 192
- **Stazione / San Martino:** 204
- **Santa Maria:** 145
- **Tra Borgo e via Pratale:** 157
- **Litorale:** 336

A questi, a fine anno, si aggiungono 268 affittacamere e 92 B&B.

In sintesi, se a inizio 2025 il totale era di 1.377 unità con caratteristiche di civile abitazione utilizzate per l'offerta turistica, oggi (dopo soli 12 mesi) il numero è salito a **1.827**. Un aumento di **450 unità**: un numero impressionante se confrontato con il fabbisogno di alloggi per locazioni di lungo periodo, a cui si aggiungono altre 4.000 case sfitte sul mercato privato. Tutto questo avviene a fronte di dati sempre più allarmanti. Ecco alcuni numeri: 180 alloggi pubblici inutilizzati a fronte di circa 200 persone in sistemazione di emergenza (alberghi), di cui 90 minori, con una spesa annua per il Comune di 1.750.000 euro. La città è ai massimi livelli nazionali per numero di sfratti: nel 2024 ne sono stati contati ben 267. Il dato più sconcertante riguarda le assegnazioni alle persone in emergenza abitativa (nelle graduatorie si contano 388 persone in totale): le assegnazioni effettuate sono state **solo 29**. Se i numeri continuano a crescere, sarà sempre più difficile ristabilire un corretto equilibrio abitativo. Osservando la situazione, si nota come Pisa stia seguendo il medesimo destino di Firenze dopo la saturazione turistica. Nella nostra città le case per le famiglie e i posti letto per la popolazione studentesca sono introvabili, oppure hanno prezzi altissimi e richiedono innumerevoli garanzie. Se per favorire il turismo senza freni espelliamo gli abitanti, non facciamo gli interessi di chi a Pisa ci vive oggi e vorrebbe continuare a viverci domani. Per noi le politiche abitative devono partire da un presupposto concettuale: **la casa non è un bene per la rendita, è un diritto**. Serve un regolamento comunale per gli affitti brevi e molte altre misure per costruire alternative reali: un'Agenzia Sociale per la casa, disincentivi per lo sfitto e investimenti sugli immobili pubblici. L'aumento fuori misura delle locazioni turistiche non riduce solo la disponibilità di case, ma determina una trasformazione profonda dell'accesso alla città e alle sue opportunità. Quando l'abitare diventa un bene scarso e costoso, chi lavora a Pisa – nei servizi, nella sanità, nell'università, nella logistica, nel commercio – fatica sempre di più a restare nel proprio luogo di vita. Questo produce un doppio impoverimento: da un lato la città perde i residenti indispensabili alla sua esistenza e connotazione di città, dall'altro il lavoro diventa più precario e frammentato, schiacciato tra salari stagnanti e un costo della vita crescente. In queste condizioni l'accesso alla città si trasforma in un privilegio: Pisa rischia di diventare un luogo dove si arriva per lavoro o

studio, ma da cui si è costretti ad andarsene per poter vivere.

4. Un percorso collettivo verso un'Altra città

"Pisa Depredata" è così un'inchiesta in divenire, un dispositivo aperto che da qui al 2028 e oltre crescerà e si svilupperà a partire dallo schema di analisi che abbiamo descritto nelle pagine precedenti. I materiali prodotti - analisi, schede, ricostruzioni - sono pensati per essere utilizzati, aggiornati, rielaborati e diffusi: nei quartieri, nei momenti pubblici, nelle pratiche di organizzazione e nei percorsi di mobilitazione.

Siamo fermamente convinti che esista una alternativa che si può costruire solo grazie ad una conoscenza e consapevolezza sempre più diffusa di questi processi. **"Pisa Depredata"** vuole essere strumento a disposizione della cittadinanza, dei sindacati, dei movimenti e delle associazioni sia per una diffusione della informazione ma soprattutto per la mobilitazione diffusa a partire dai quartieri. È necessario un radicale cambio di paradigma: la città deve tornare a essere un bene comune amministrato per chi la abita, non una merce per gli affaristi.

Una inchiesta come strumento di studio e conflitto «per la città che non c'è» che parte dal basso e che vive nelle strade e le percorre, cercando di ascoltare e mobilitare le voci che da lì provengono. Non vogliamo una città in mano agli speculatori e ai grandi fondi immobiliari. Vogliamo invece una città che si sviluppa grazie alla partecipazione, una città di tutte e tutti coloro che la abitano, a cui devono essere riconosciuti uguali diritti nella sostanza oltre che nella forma.

Di fronte alla **"Pisa Depredata"** lavoriamo insieme per un'altra città generosa delle sue strade e delle sue piazze, dei suoi mille edifici di proprietà pubblica da sottrarre alla speculazione e all'incuria, capace di aprire le scuole e le università ai quartieri, impedendo la costruzione di ghetti e l'innalzarsi di muri fisici ma anche invisibili che aumentano le diseguaglianze e privano tante persone dai diritti fondamentali.

Invitiamo tutti e tutte a partecipare e costruire insieme l'inchiesta-percorso di **"Pisa Depredata"** per riscrivere insieme i contorni di una città che risponda ai bisogni sociali e non al profitto dei pochi.