

# centro storico

## Emergenza fondi sfitti

### le idee di **Confedilizia**

Un pacchetto di misure e un Consorzio per risollevare le sorti interne alle Mura

di **Elisabetta Giorgi**

► GROSSETO

Se i commercianti del centro storico lamentano una crisi profonda, a soffrire sono anche i proprietari di immobili. Fondi sfitti, difficoltà a riscuotere e sfratti per morosità sono lo specchio di un malessere diffuso su cui **Confedilizia** (associazione dei proprietari di casa di Grosseto) interviene con **Paola Tamanti** (presidente), **Lamberto Londini** (presidente onorario) e **Simone Rusci** (consigliere) proponendo misure concrete a beneficio dell'intero centro storico.

**Fondi sfitti.** Intanto i "sintomi" del malessere: in centro storico a Grosseto il numero di fondi sfitti è alto. Una situazione che Tamanti non esita a definire «drammatica e le cui cause sono da ricercare in almeno un paio di fattori: la crisi e la realizzazione dei centri commerciali». **Confedilizia** ha interesse a intervenire nel dibattito sul centro storico in quanto si occupa della «proprietà diffusa, uno dei principi cardine del pensiero di Luigi Einaudi (presidente della Repubblica, economista, ndr) di cui vogliamo citare una frase: chi è disposto a consacrare alla casa parte del proprio reddito, nove volte su dieci è anche un buon cittadino». Nella zona interna alle Mura, molti buoni cittadini nel tempo investirono in fondi «ma oggi sono investiti dalla crisi. Questo perché il proprietario del fondo - dice Tamanti - non è un grande proprietario ma una famiglia che aveva consacrato parte del proprio reddito in un locale a garanzia del futuro e ora si trova a dover affrontare le spese di

mantenimento con imposte, oneri condominiali e di ristrutturazione sempre più difficili da sostenere». Molte anche le difficoltà a riscuotere ed elevato il numero di sfratti per morosità. Sulle responsabilità dei proprietari, l'ipotesi che i fondi siano sfitti perché i proprietari si rifiutano d'abbassare il canone è per **Confedilizia** «una verità parziale e che a nostro avviso può essere riferita a 1-2 situazioni di grandi proprietari in centro, estremamente limitate e per lo più nel corso Carducci. In realtà anche i proprietari subiscono un danno e i casi di affitti esorbitanti sono isolati». Insomma: «il problema dei fondi sfitti non è imputabile al caro-affitti dei proprietari».

**Centro non appetibile?** Per Rusci, il punto che che «è profondamente mutata oggi l'appetibilità del centro storico e c'è uno scollamento tra la produttività legata alla posizione di questi negozi e la loro appetibilità commerciale».

Occhio a non confondere le cause con gli effetti però. «Si dice che il centro storico non sia più appetibile perché ha problemi di degrado ma in realtà il degrado è perché il centro storico non è più appetibile. Fin quando il centro storico funzionava, i negozi erano attivi e c'era una popolazione consistente non c'era degrado. Oggi il degrado è frutto dell'abbandono di residenti e commercianti». A monte ci sono anche scelte sulla pianificazione urbanistica e la struttura urbana che - pur non contestate - «hanno privilegiato la grande distribuzione con la creazione di due centri commerciali grandi, i cui effetti erano ampiamente prevedibili.

Noi a livello regionale, e come rileva anche Confesercenti, siamo la città con la più alta concentrazione di grande distribuzione pro capite: siamo i primi in Toscana e tra i primi in Italia. Anche questo ha fatto sì che il centro storico sia stato privato della sua centralità e fruibilità».

**Decalogo di misure.** Oggi bisogna reagire. E «finita la stagione degli obiettivi deve iniziare quella delle risposte», dice Rusci. **Confedilizia** sta varando un decalogo di misure. Intanto «vorremmo unire le esigenze di proprietari, commercianti e residenti - dice Tamanti - Siamo convinti che sia necessario fare un confronto tra tutti per far sì che il centro riprenda vita. Invitiamo il Comune a favorire questo tavolo».

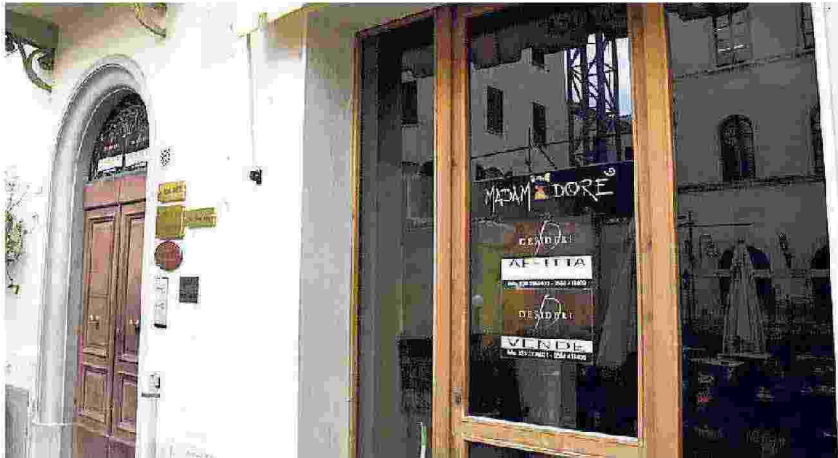
**Un Consorzio di proprietari.** Tra le idee di **Confedilizia** per rivitalizzare la zona c'è anche la nascita di un Consorzio tra proprietari del centro storico che consenta «da una parte di indirizzare le politiche commerciali e dall'altra di porsi come un soggetto forte. Se a parlare con un marchio notissimo andrà il Consorzio dei proprietari del centro storico (che magari in tutto conta 2500 mq) invece che il singolo commerciante coi suoi 100-200 mq, è chiaro che otterrà un maggior potere contrattuale e di negoziazione nei confronti del pubblico e dei soggetti imprenditoriali; sarà il motore per riattivare un circuito imprenditoriale in centro storico». Input lanciato ancora al Comune perché agevoli il tutto. **Affitti brevi.** Sul problema dei fondi sfitti, «si possono pensare anche nuove strategie e misure di natura compensativa per trovare utilizzi alternativi». Per

esempio «i fondi sfitti potrebbero essere destinati ad attività temporanee di natura sociale, artistica e commerciale con affitti brevi», magari di 15 giorni in funzione di eventi delle associazioni. «Attivare locazioni temporanee vuol dire attivare o sperimentare nuove forme di domanda, affitto o recupero - dice Rusci - cercare flessibilità e forme di impiego innovativo per rivitalizzare locali inerti». L'idea è proposta a proprietari (per mettere a disposizione i fondi per affitti brevi) e commercianti (per mettere in circolo idee)».

**Favorire l'offerta.** Importante «riattivare un flusso di persone in centro storico - dice Tamanti - con offerte non solo commerciali ma anche culturali. Creare occasioni per rifrequentare il centro, riportare qua una biblioteca». Non c'è più un cinema: «il Marraccini avrà ancora questa destinazione? Fare del centro un contenitore alternativo e complementare al centro commerciale. Ci sono attività che funzionano come il Comix che evidentemente hanno trovato una formula giusta. Battiamo questo tipo di strada».

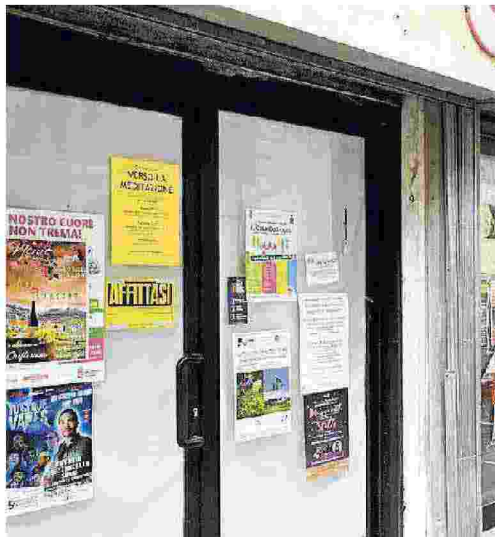
**Servono gravi: il Comune cosa fa?** Per Tamanti il ripopolamento del centro può essere incentivato con una previsione di fiscalità attenuata da parte del Comune. Revisioni tariffarie, sconti sui rifiuti, incentivi per giovani coppie. «Ricordando il suo programma - fa eco Londini - vorremmo capire cosa intendesse il sindaco quando in campagna elettorale parlava di centro storico come zona franca (da tributi, ndr). Abbiamo apprezzato l'idea ma la riteniamo molto vaga. Abbiamo riscontrato malumori dei commercianti

per l'aumento della Tosap. Cosa vuole fare in concreto?»



Non solo i piccoli commercianti soffrono: **anche i proprietari di immobili risentono di un malessere diffuso**

Lamberto Londini, Simone Rusci e Paola Tamanti. Nelle altre foto alcuni fondi sfitti in centro (foto Bf)



**“** Servono una fiscalità attenuata revisioni tariffarie sconti sui servizi e incentivi per giovani coppie: cosa vuol fare il Comune?



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.