

Ex magazzini, imprenditori interessati

Qualcosa si muove per l'area che fu della Manifattura tabacchi in via Filzi. Intanto è andata deserta la seconda asta

di Luca Cinotti
LUCCA

Anche la seconda asta è andata deserta. Ma quello che più conta è ciò che è avvenuto intorno al tentativo di vendita degli ex magazzini della Manifattura tabacchi: ci sarebbe, infatti, un gruppo di imprenditori locali interessati ad acquistare il grande complesso di via Filzi, a due passi dalle Mura.

Una vicenda che si trascina da oltre un anno e mezzo: a giugno del 2012 venne dichiarato dal Tribunale di Firenze il fallimento della società proprietaria dell'immobile, la "Alfieri srl", considerata di fatto amministrata dall'imprenditore pratese Riccardo Fusi. Da quel momento l'iter è stato quello classico delle procedure fallimentari, con il tentativo di vendere i beni della società per soddisfare, almeno in parte, i creditori. Ma i primi due tentativi per i magazzini sono andati deserti: quello del 15 novembre 2013 (con base d'asta a 2 milioni e 700mila euro) e quello del 20 febbraio scorso con il ribasso del 25%, a quota 2.025.000 euro).

Un esito considerato scontato che, però, potrebbe preludere a un altro tipo di soluzione. Un gruppo di imprenditori lucchesi ha infatti manifestato interesse per i magazzini, anche se ha deciso di non partecipare all'asta. Sarà ora il giudice, su istanza del curatore fallimentare, a indire un nuovo tentativo - e anche a stabilire l'entità del ribasso. E questa potrebbe essere la volta buona, soprattutto se l'ulteriore sconto portasse la richiesta nel "range" a disposizione degli imprenditori.

Ma il vero nodo non sta tanto nei soldi: l'immobile verrà comunque venduto a meno di 2 milioni di euro, un prezzo quasi ridicolo per un'area così grande a pochi passi dalle Mura. Il problema vero sta, quindi, nel futuro urbanistico del complesso. Il gruppo Fusi, infatti, aveva presentato nel 2007 un piano per realizzare appartamenti e, in misura minore, uffici e spazi commerciali. Progetto poi bloccato dal

Comune e dichiarato decaduto con la variante di salvaguardia del 2012. Fatto sta che - si legge nella perizia stilata dall'ingegner Duccio Feri - al momento il regolamento urbanistico prevede per gli ex magazzini la possibilità della ristrutturazione edilizia con contemporaneo cambio di destinazione d'uso a residenziale, direzionale, commerciale, servizio o produttivo. Ma - dato per scontato che il reale interesse possa essere soprattutto per la prima tipologia - tutto ciò si scontra con la saturazione delle volumetrie rispetto a quanto previsto da regolamento urbanistico e piano strutturale. In sintesi, il (futuro) proprietario dell'area potrebbe sì decidere di chiedere il cambio di destinazione d'uso, ma difficilmente potrebbe ottenere il via libera dal Comune.

E per questo diventa fondamentale il passaggio del nuovo piano strutturale e del nuovo regolamento urbanistico, che disegneranno il futuro (anche) dell'area di via Filzi. E, nei

mesi scorsi, si erano susseguite le proposte: la prima fu quella dell'ex primo cittadino Pietro Fazzi, che aveva suggerito al Comune di acquistare il complesso per trasferirvi una scuola come il Vallisneri, il Fermi e il Giorgi. Qualche tempo

dopo dei magazzini parlò anche l'assessore all'urbanistica Serena Mammini, che fu più drastica, prospettando la demolizione degli edifici, ovviamente dopo l'acquisto da parte di palazzo Orsetti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Una veduta d'insieme degli ex magazzini della manifattura tabacchi



La parte a uffici lungo via Fabio Filzi

