

Firenze. Il turismo consuma il diritto alla casa

Decenni di politiche mercantilistiche e di vuoto pianificatorio hanno cambiato la natura antropologica della residenza nella Firenze *intramuros*. Vediamo da vicino, dati alla mano, la residenza mutante e i suoi influssi nefasti sulla questione dell'abitare e del diritto alla casa.

Tra 2001 e 2011 i residenti entro le mura sono aumentati dell'11%. Dei 38.703 residenti entro la cerchia dei viali, censiti nel 2011, molti sono giovani e *single* (è mononucleare il 56,8% delle famiglie), risiedono in case piccole, il loro tasso di disoccupazione è del 6,5% (fonte: Ancsa-Cresme[1]).

Il calo degli iscritti nelle liste elettorali sta però a dimostrare che, dagli anni '90, i residenti di cittadinanza italiana sono stati progressivamente sostituiti da cittadini stranieri, non solo a basso reddito, che pur ci sono: nel 2017, gli stranieri costituiscono il 22,3% della popolazione del centro storico[2]. Residenti esteri e *city users* – “fruitori” o “utenti” – non sempre investono nell'abitare di lungo periodo in città: dotati di mezzi economici, essi determinano mutamenti nell'assetto urbano; tuttavia, privi del diritto di voto, hanno scarsa incidenza politica. **È la popolazione ideale per governare senza problemi.**

A Firenze, città storicamente afflitta da sottoccupazione[3], la spinta economica proviene dalla “fabbrica del turismo”, monocoltura che estrae profitto da un patrimonio culturale che non è in grado di riprodurre. E che anzi consuma: sono oltre 10 milioni le presenze turistiche in città nel 2017.

Dieci milioni di presenze hanno peso notevole nel mercato immobiliare. L'affitto turistico in civile abitazione è salito vertiginosamente: 1.800.000 le presenze in B&B nell'anno passato; si stima una crescita media annua dell'8,5% dal 2000[4].

Nel ciclo di incontri “La fabbrica del turismo”, Stefano Picascia (Ladest-Università di Siena) ha fornito dati significativi: a febbraio 2016 gli “appartamenti interi” offerti su Airbnb raggiungono il 17,9% del totale delle unità immobiliari del centro città, 4.192 unità sulle 23.434 censite nel 2011. È una

percentuale molto – troppo – alta, che **fa dubitare dell'effettiva residenzialità registrata dai dati censuari**. Il centro di Firenze è infatti, tra i 109 capoluoghi italiani, quello con il minor numero di case “vuote o abitate da non residenti”: il 7,5% del totale (Ancea-Cresme), molte case in meno del 17,9% posto su Airbnb. Questa incongruenza non preoccupa il Comune che, a corto di liquidità, preferisce introdurre come misura antievasione una tassa di tre euro a notte sulla prenotazione: Airbnb accetta di gestire la riscossione delle imposte, e versarle ogni 15 del mese successivo nelle casse del Comune. 6-7 milioni l'anno, **un affare nell'affare**.

Da una recente indagine di Tecnocasa[\[5\]](#) sappiamo che a Firenze il 93,8% degli acquisti immobiliari entro le mura ha finalità di investimento: il mercato è orientato nettamente sulle case-vacanza ossia su case sottratte agli abitanti. **L'alloggio “mordi e fuggi” divora il diritto alla casa**.

L'affitto a breve termine è infatti molto più sicuro dei contratti quadriennali, esposti al rischio di morosità. Persino gli studenti – tradizionale cespite della rendita cittadina – hanno [difficoltà a trovar casa in centro](#). Sopravvivono nella città storica residuali rioni in cui ancora trovano alloggio le classi a basso reddito, il bracciantato del turismo: il sovraffollamento di [via Palazzuolo](#) o via Panicale – marginalizzate e in preda all'incuria – è sicuro prodromo alla nuova riqualificazione speculativa. La depressione che precede l'onda.

La città *intramuros* cambia velocemente volto, lo abbiamo denunciato molte volte da queste pagine. Se [le classi subalterne sono espulse dai quartieri centrali](#), è l'intera cittadinanza ad essere spossessata dei luoghi rappresentativi. In tempi di austerità, la pratica mercatoria sullo spazio pubblico è il mezzo per appianare i bilanci: [piazze, ponti e musei sono ridotti a fondali per eventi pseudo-culturali](#), o commerciali *tout court*. **Piazza del Duomo e della Signoria sono, oggi, recinti per turisti**.

Inoltre, annose politiche di decentramento hanno dislocato funzioni vitali, al di fuori di un progetto organico. I [“contenitori storici dismessi”](#) sono passati direttamente nei [Piani delle Alienazioni](#): prelibati bocconi per investitori che trasformano caserme in hotel di lusso o il Teatro Comunale in appartamenti «stile Fifth Avenue».

In nome della “rigenerazione”, infine, i piani urbanistici hanno reso buon servizio all'incalzante mutazione. E sono essi stessi

trasmutati in [strumenti di degenerazione urbana](#). Il 16 aprile scorso, il Consiglio Comunale ha adottato una [scellerata Variante al Regolamento urbanistico](#). La Variante, che [inserisce la "ristrutturazione edilizia" come categoria di intervento sugli edifici storici](#), legittimando speculazioni bloccate dal sistema giudiziario, rappresenta l'estrema torsione amministrativa. Un regalo ai parassiti della rendita, e, insieme, un atto di selezione sociale.

***Ilaria Agostini**

Note al testo

[1] Anca-Cresme, *Centri storici e futuro del paese*, 2018.

[2] Fonte: Servizio Statistica del Comune di Firenze.

[3] Cfr. Federico Paolini, *Firenze 1946-2005. Una storia urbana e ambientale*, Franco Angeli, Milano, 2014.

[4] Fonte: [Centro Studi Turistici Firenze](#).

[5] Tecnocasa Group News, [Investire nel mattone? Sì ma dove?](#), 4 aprile 2018.