

A Firenze chiude la fabbrica del turismo, il comune persevera nelle scelte miopi

written by Urbanistica Puc

Chiude, nella Firenze disertata dai *globe trotters*, la “[fabbrica del turismo](#)”. La crisi sanitaria mondiale svela così la miopia di amministratori che hanno incoraggiato la monocultura economica all’insegna del turismo, scelta confermata oggi dal [Piano regolatore appena avviato](#).

Un **bilancio delle politiche urbanistiche del primo quinquennio della Giunta Nardella** mette in evidenza non solo la scarsa lungimiranza dimostrata, ma anche quanto il perseverare nella stessa direzione possa dimostrarsi diabolico.

Il futuro “[Piano Operativo](#)” sostituirà un “[Regolamento Urbanistico](#)” (2015) le [cui scelte, che rischiano di facilitare la speculazione sugli edifici storico-monumentali, abbiamo già criticato](#).

Nelle scorse settimane, il Comune ha tuttavia dichiarato che **il nuovo strumento urbanistico si porrà in sostanziale continuità** col precedente, che, a giudizio di Palazzo Vecchio, avrebbe dato buoni frutti.

A fronte di tali dichiarazioni, abbiamo analizzato gli effetti delle politiche urbanistiche del primo mandato Nardella. I risultati mostrano una città immolata all’industria turistica, dove la rendita immobiliare è massimizzata, forte del *brand* Firenze.

Per brevità prenderemo qui in considerazione la sola città storica (Area Unesco).



nostra elaborazione dati Comune Firenze

L'analisi delle schede urbanistiche di trasformazione (AT) in quest'area (UTOE 12), nel **quinquennio 2015 - 2019** di attuazione del Regolamento in scadenza, consente di stabilire che le trasformazioni hanno privilegiato, ancora una volta, le **funzioni collegate allo sfruttamento turistico** della città, consentendo alla speculazione turistico immobiliare di passare all'incasso della rendita immobiliare maturata ([qui la tabella](#)).

Si noti che più della metà (58,10%) della superficie in trasformazione nel settore preso in esame si riferisce a **proprietà pubbliche alienate** (113.535,80 mq), tra cui caserme, ospedali militari e altro. Edifici che - già pubblici - sono stati venduti grazie alla promozione "[Invest in Florence](#)" sostenuta dallo stesso sindaco presso le fiere dell'immobiliare.

La funzione residenziale ha interessato circa un terzo delle superfici in trasformazione (30,48%). Se andiamo a disaggregare il dato, dobbiamo constatare che la **quasi totalità (86,8% del totale della residenza) ha caratteristiche di lusso: si tratta di suite, di luxury apartments, di residenze storiche**. Questo è facilmente riscontrabile consultando sia i progetti che le dichiarazioni dei progettisti e degli investitori. Certo, si tratta di una stima che però riteniamo verosimile.

SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI IN AREA UNESCO			
Destinazione d'uso	Definizioni del Regolamento Urbanistico (art. 17 del R.U.)	Superficie	%
Residenza totale (A+B)		59.362,32 mq	30,48
comprende: (A) esercizi commerciali di vendita (con superficie di vendita fino a 300 mq.)	abitazioni singole permanenti e temporanee, alloggi collettivi, case appartamenti vacanze, bed and breakfast, affittacamere, residenze storiche		
Residenze di lusso (A)	edifici sulle basi della consultazione dei progetti e della ricezione personale	51.706,52 mq	86,48
Altre residenze (B)		7.655,80 mq	4,02
Commerciale (C)	commercio medio struttura di vendita (con superficie di vendita 300 mq. o > 2.500 mq)	17.686,11 mq	9,85
Direzionale (D)	centri di attività tecniche, politici e agenzie di ufficio; autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di agenzie, aziende private; Borse ed organismi interregionali, centri congressuali e di ricerca, studi, collegi, comitati, foresterie, distretti di servizi e centri (o poli) professionali, ecc.	71.275,13 mq	36,48
Alberghi (E)	residenze in albergo, pensioni, case, locande, residenze turistiche alberghiere, case per ferie, ostelli, complessi residenziali come strutture alberghiere di riciclaggio: o camere con personale e servizi completi di assistenza alla clientela, ecc.	46.875,20 mq	23,99
Totale (A + B + C + D + E)		195.397,74 mq	100,00
Proprietà pubbliche alienate		113.535,80 mq	58,10

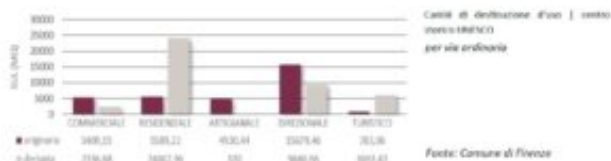
La superficie interessata dalle strutture turistico ricettive, ossia dagli **alberghi**, è circa un quarto del totale delle trasformazioni (23,99%), ben 46.875,20 mq., **più di nove campi da calcio**. Una cura da cavallo per l'Area Unesco della città, forse tra le più saturate di alberghi al mondo.

Un decimo circa (9,05%) della superficie in trasformazione è occupata da attività commerciali di media dimensione, insomma da **gallerie commerciali extra lusso** di cui non avvertiamo alcun bisogno, mentre un terzo (36,48%) interessa le attività **direzionali**, tra le quali studentati vip, foresterie, centri direzionali e uffici e tanto altro al servizio della "**Firenze, città fabbrica del turismo**".

Di tutt'altro parere la [Relazione del comune di Avvio del procedimento](#) del Piano

Operativo (cfr. p. 46), secondo cui, per quanto riguarda i cambi d'uso nel quinquennio, si "registra una sostanziale **flessione sia della destinazione commerciale** (9.441,53

mq) che di quella **turistico-ricettiva** (13.784,76 mq)", mentre più della metà riguarda "la destinazione d'uso residenziale (64.537,26 mq), segue quella direzionale (36.324,52 mq) che comprende anche le attività private di servizio pari a circa il 30% del totale".



A noi sembra che l'evidenza dimostri il contrario, mentre non è chiaro come questi dati siano stati ricavati ed elaborati. I numeri non ci tornano.

Per quanto riguarda le **trasformazioni in Area Unesco**, registriamo che i cambiamenti di destinazione d'uso per **via ordinaria**, sono stati orientati soprattutto verso il **settore turistico alberghiero (+ 774%)** e verso quello residenziale (+ 430%); attenzione però: nella "residenza", il [regolamento comunale comprende anche b&b, case vacanze e simili](#). In **caduta verticale le superfici destinate all'artigianato: - 99,97%**.

Elevata l'incidenza dei **frazionamenti** delle abitazioni. In totale nei cinque anni sono stati presentati 100 progetti mentre le unità abitative sono passate da 114 a 288, con un **incremento del 252,60%**. Il forte incremento è naturalmente dovuto alla redditività del mercato immobiliare per le locazioni turistiche: fuori i residenti, dentro i turisti che però in questo momento sono merce rara, mostrando tutti i limiti della esasperata monocultura turistica della città.

frazionamenti 2015/2019 (n°)	100
unità originarie (n°)	114
unità derivate (n°)	288
Fonte: Comune di Firenze	SUL (mq) 30.830,84

Poca o nulla l'edilizia residenziale per le fasce deboli. Il **bilancio è fallimentare**. Gli unici due interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) "di un qualche rilievo previsti dal Regolamento Urbanistico [...] non hanno trovato attuazione nel corso del quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico". Gli interventi di "**housing sociale**" previsti a seguito delle "rigenerazioni urbane" (il 20% della

SUL, ricordate?) si sono rivelati una bolla di sapone perché il Regolamento Urbanistico consente agli speculatori di **monetizzare** la costruzione delle residenze sociali o di optare per **un housing sociale a tempo determinato**, che, scaduti i termini, rientra nella disponibilità dell'investitore.

Il Documento di avvio ne attribuisce la responsabilità al "ritardo culturale" degli operatori del mercato italiano rispetto a quello internazionale. Noi riteniamo invece che sia proprio il **laissez faire dell'amministrazione** a consentire gli espedienti dei furbetti del quartiere.

La gestione dello spazio pubblico, nel Documento di avvio, è intesa all'interno del tema della "**tutela dell'immagine della città**", che sappiamo molto bene come è stata affrontata: zone rosse, telecamere, divieto del "commercio ambulante di scarsa qualità", recinzione degli spazi pubblici, multe a chi mangia un panino stando fermo, sagrati inaffiati dal sindaco sono il fiore all'occhiello della giunta Nardella. La retorica securitaria ha reso l'amministrazione **ridicola agli occhi del mondo** e profondamente **ostile ai suoi cittadini**.

Se il "nuovo" sarà in continuità con il "vecchio", il redigendo Piano Operativo disegna uno scenario inquietante dove il ruolo di protagonista è già in mano alla proprietà immobiliare.

È proprio questo il senso dell'**Avviso pubblico** con il quale è chiesta ai proprietari di "edifici o complessi di edifici dismessi" di segnalare "la necessità di modifica della destinazione d'uso", ciò nell'ottica di "partecipare l'avvio [sic] di un nuovo strumento di pianificazione" ([cfr. p. 8 e 104](#)). Ovvero, di partecipare - loro sì - alla stesura delle regole di trasformazione.



Ai cittadini non proprietari è consentito invece partecipare solo alla definizione del quadro conoscitivo, non si sa mai, un eccessivo coinvolgimento potrebbe essere azzardato!

La definizione del nuovo strumento urbanistico della città, ancora una volta conferma le **disastrose scelte di questa amministrazione**, incapace di prefigurare nuovi scenari urbani che non siano legati alla rendita immobiliare e

turistica e che, proprio in questi giorni di crisi sanitaria, dimostrano tutti i loro limiti.

Il **patrimonio UNESCO** della città non può essere ridotto a un grande resort per turisti milionari, il **patrimonio pubblico** non può essere servilmente offerto alla speculazione internazionale. La comunità locale, **i vecchi e i nuovi abitanti della città**, non possono essere emarginati, espulsi o ridotti ad asfittiche comparse di uno scenario turistico spettacolare non più sopportabile e profondamente ingiusto.

Vorremmo ricordare, riprendendo una riflessione di Edoardo Salzano, che “la città non è un insieme di case” o di alberghi, è “la casa di una società, di una comunità” e in quanto tale non possiamo accettare che sia trasformata in quel “popoloso deserto” in cui oggi siamo costretti a sopravvivere.

***Gruppo Urbanistica - perUn'altracittà**