Firenze città in crisi, due o tre cose che il sindaco Nardella dovrebbe tenere a mente

scritto da perUnaltracittà

A Firenze abbiamo un grosso problema di agibilità democratica, che potremmo tranquillamente definire **dittatura della maggioranza.** Eccone una recentissima prova.

Siamo stati intervistati da **Report**, insieme a Tomaso Montanari, a proposito della nostra inchiesta ***"A chi fa gola Firenze: i nuovi padroni della città"***.

Il servizio "*Svenditalia*" ha suscitato un'ondata di indignazione in tutto il paese. Quasi 2 milioni e mezzo di persone hanno potuto comprendere come il patrimonio architettonico e culturale delle città d'arte stia subendo un processo di liquidazione a vantaggio di privati. Una gentrificazione che porta all'espulsione dei residenti dal centro storico.



Questo servizio ha suscitato **le "ire" del sindaco Dario Nardella.** È stata addirittura coinvolta la Commissione di vigilanza Rai e il Pd ha annunciato un'interrogazione parlamentare. Su cosa? **Non sulla veridicità o meno di quanto affermato,** ma sulla «mancanza di contraddittorio». L'amministrazione fiorentina ci definisce "professionisti da tempo dediti solo a screditare l'operato dell'amministrazione" appartenenti "a gruppi politici che non sono parte della maggioranza". Come a dire che **solo chi comanda ha diritto di trovare spazio sui media** per esporre un pensiero unico, visto che non si tollera che un gruppo di esperti e attivisti che da anni si dedica alla città, possa sostenere opinioni antagoniste basate su documenti e fonti attendibili.

Il paradosso è che nei "giorni dell'ira" nessuno ha confutato nessuna delle

nostre affermazioni. Ci ha sorpreso leggere che il servizio della Rai «non tiene conto dell'impegno del Comune per la tutela e la valorizzazione della città». Quale impegno? Doveva forse ricordare come **Nardella sia andato a vendere palazzi storici per le fiere immobiliari di mezzo mondo** chiamando questa operazione di svendita "Invest in Florence"? Oggi invece, dopo pandemia e conseguente crisi del turismo, l'amministrazione dichiara di voler difendere la città dalle orde di turisti, dalla trasformazione degli appartamenti in A*irbnb* e dei palazzi storici in residence di lusso, e promette che cambierà il Piano urbanistico che consente tutto questo.

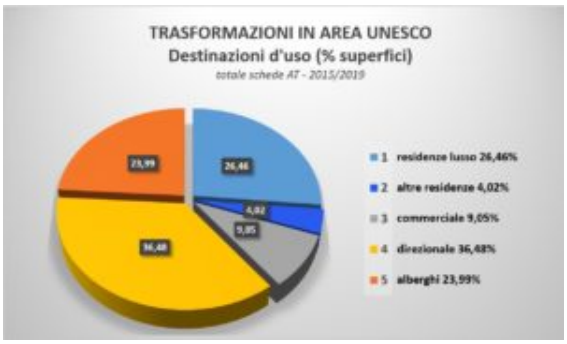
Incredibilmente però, detto Piano viene generosamente prorogato dalla Regione Toscana di un anno e, nel frattempo, sono stati dati i permessi per due nuove importanti strutture ricettive. A dispetto di quanto affermato **il sindaco continua a cercare investitori su Firenze, – "con il cappello in mano",** nelle umilianti parole di una nota tv statunitense -, paragonando la città post-Covid alla città che nel 1966 fu devastata dall'alluvione e raccolse così la solidarietà internazionale.

Il sindaco dichiara di voler fare il contrario di quello che ha fatto fino all'inizio del 2020, prima che il Coronavirus mostrasse a tutti i limiti culturali, economici e sociali del modello di sviluppo che Nardella, e prima ancora Renzi e Domenici, hanno propugnato nell'ultimo ventennio.
Ci permettiamo di avere dei dubbi in proposito. perUnaltracittà ha analizzato criticamente i suoi stessi atti istituzionali i cui gravi effetti non sono stati resi noti grazie anche al silenzio della stampa locale. Ecco cosa è emerso.

Tra il 2014 e il 2019 Nardella ha promosso misure che, anziché regolamentare lo sviluppo del turismo, ne hanno assecondato la propagazione pervasiva. Il vuoto immaginativo nella politica cittadina ha determinato un quadro nel quale il potere sulle trasformazioni dello spazio fisico si trova, ben saldo, in mano ai privati. In nome della competitività sul mercato, dal 2014 gli uffici comunali redigono "*Invest in Florence. The city of opportunities*": la brochure contiene una descrizione dettagliata dei maggiori edifici in vendita a Firenze – pubblici, ma anche privati – che il sindaco presenta alle fiere internazionali. **I bocconi migliori sono stati venduti ai grandi capitali e trasformati in alberghi, centri benessere, suites di lusso.** Interi settori urbani – di cui molti pubblici irreversibilmente passati al privato – costituiscono oggi l'occasione mancata per il ridisegno della città storica.

Abbiamo studiato gli effetti degli atti del primo mandato di Nardella.

L'indagine sulle schede urbanistiche delle grandi "Aree di Trasformazione", comparti strategici ricadenti nel centro, ha confermato che viene privilegiato l'insediamento di funzioni turistiche. Ciò è avvenuto, e avviene, malgrado le inefficaci norme del Piano Strutturale che bloccherebbero la destinazione d'uso "turistico-ricettivo" all'interno dell'area Unesco ma che vengono sconfitte sul binario parallelo della "variante", caso per caso, della deroga al Piano.



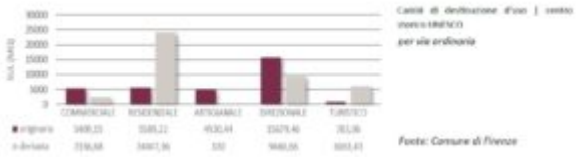
nostra elaborazione dati Comune Firenze

Per introdurre i risultati del nostro bilancio è necessario soffermarsi sulla terminologia dell'urbanistica fiorentina. Grazie ad un uso strumentale della sua ambiguità semantica, è possibile piegare il senso delle parole: **nella voce "residenziale", ad esempio, il Piano urbanistico fa rientrare le "case appartamenti vacanza, bed & breakfast, affittacamere".** Questo trucco rende plausibile il dato che riguarda circa un terzo (30,48%) delle superfici in trasformazione nel centro storico, che sarebbero migrate verso il "residenziale". Ma di un residenziale fugace che ha caratteristiche di lusso, che lo rendono inaccessibile alle fasce medie e deboli.

Nel "direzionale", poi, ricadono gli studentati di lusso. Uno *Student Hotel* da 20.000 mq è già entrato in funzione e altri due sono in costruzione nella ex Manifattura Tabacchi e nell'ex Fiat di viale Belfiore. In questa chiave va letto il mutamento d'uso in attività direzionale di più di un terzo (36,48%) delle superficie. Ovvero, in studentati di lusso e foresterie, che si sommano alla **superficie interessata dalle strutture "turistico-ricettive" (23,99%): 46.875,20 mq, più di nove campi da calcio** in un centro antico tra i più saturi di alberghi al mondo.

Alla luce di questo *escamotage*, le dichiarazioni di Palazzo Vecchio in merito alla virtuosità di talune operazioni, devono essere approfondite. Primo esempio: **l'ex**

ospedale militare di via San Gallo, grande area strategica per cui il Piano prevedeva un generico «mix di funzioni», è stato indirizzato a 63% di turistico-ricettivo, 25% di residenziale, 7% di direzionale e 5% di commerciale. Percentuali che dicono poco. O molto. L'edificio, infatti, ospiterà alberghi per il 63%, mentre per un quarto potrà essere destinato a bed & breakfast, per il 7% a ricettivo studentesco e per il 4% a commerciale. Secondo esempio: i 21 mila mq dell'**ex Teatro comunale** (valutato 44,5 milioni e venduto a 27) saranno trasformati in residenze private, dice il Comune. Ma residenze di che tipo? In "stile *Fifth avenue*" si legge sui giornali. Ancora una volta ad uso e consumo del lusso.



Nel centro storico – ma fuori dai confini delle cosiddette "aree strategiche" – i **cambiamenti di destinazione d'uso per via ordinaria** sono orientati verso il settore "turistico alberghiero" (+ 774%) e verso il "residenziale", che nell'accezione locale include *b&b et similia* (+ 430%). Elevata l'incidenza dei **frazionamenti** delle abitazioni: le unità abitative hanno avuto un

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

incremento del 252,60%, legato alle locazioni brevi. E a poco vale il limite minimo dei 50 mq per l'unità di frazionamento. **Fuori i residenti, dentro i turisti,** quindi. Una recente ricerca della Sapienza di Roma ha dimostrato che durante la pandemia **il numero degli abitanti del centro era inferiore rispetto alle stime del Comune: meno di 10 mila contro i 41 mila indicati da Palazzo Vecchio**. Queste grandi alterazioni cittadine sono rese possibili da una variante del 2017 che favorisce la ristrutturazione degli edifici storici e abolisce l'obbligatorietà del restauro sugli edifici monumentali: un altro favore alla speculazione immobiliare.

Infine, se davvero Nardella volesse un'inversione di tendenza, dovrebbe agire ora, e non tra un anno. Troppo tempo per una città fragile come Firenze, al centro

della speculazione e in questo momento governata da chi non accetta un confronto e procede con minacce e intimidazioni. Sarebbe bastato poco per scoprire che insieme alla critica perUnaltracittà offre anche proposte alternative che possono contribuire a riportare l'urbanistica al servizio della persona, come, ma è solo un esempio, nel Manifesto per la riconquista popolare della città.

***perUnaltracittà – laboratorio politico Firenze**

(L'articolo è uscito in prima istanza sulla rivista Left)