

# Studentati di lusso nell'età del social washing

scritto da Ilaria Agostini

*Pubblichiamo in anteprima l'introduzione all'ebook in uscita: [Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale a Firenze](#), curato da Ilaria Agostini e Francesca Conti, edito da perUnaltracittà, 2023.*

Giugno 2018: l'apertura del primo The Student Hotel a Firenze è salutata con debordante soddisfazione dal sindaco e dalla giunta. «Fossi uno studente, ci verrei subito»: così dalle pagine de "La Nazione" - con il distacco che il ruolo di primo cittadino imponeva - Dario Nardella chiosava le tariffe dello studentato privato, destinato ad accogliere «la classe dirigente di domani» (cit. in Gullè 2018). In effetti, pochi mesi dopo, il sindaco allo *student hotel* ci andrà veramente. Ma in veste di *dj* alla festa di compleanno dell'assessore alla cultura (Semmola 2019).



Gennaio 2019, il sindaco di Firenze alla festa dell'assessore alla cultura presso TSH

A distanza di cinque anni, in clima di *social washing*, un simile entusiasmo suonerebbe inopportuno persino nelle stanze di Palazzo Vecchio; tanto che nel

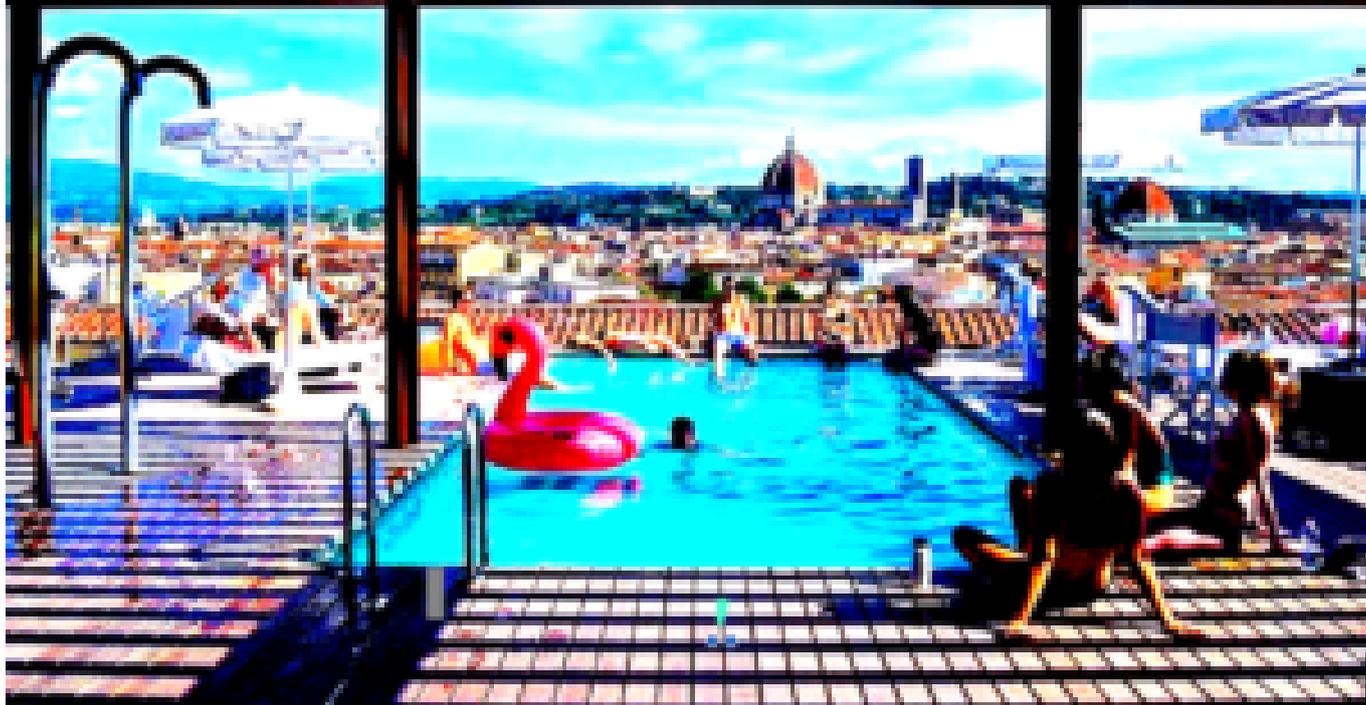
post-pandemia è stato sostituito da un tenore retorico allusivo ai fondamenti della socialdemocrazia, impregnato di un misto stucchevole di radicalità e riformismo, di diritti e decoro. Una miscela che rende le novellate retoriche della giunta Nardella poco persuasive: infondate, tardive, inefficaci.

Un colpo di spugna non può cancellare quindici anni di politiche urbane nei quali sono state perseguite forme di produzione di ricchezza che hanno escluso dai benefici le classi medie e la massa dei lavoratori a basso reddito: in tre lustri è stata favorita la valorizzazione di beni «non delocalizzabili», come paesaggi e monumenti, nella cornice di un modello turistico monoculturale (Aa.Vv. 2021), sostenendo cioè un'economia dell'«arricchimento» - di pochi - fondata sulla messa a valore della storia - di tutti -, sull'esclusività, sul lusso (Boltanski, Esquerre 2019).

Grazie alla riduzione dei costi dello spostamento di persone, ai profitti della finanziarizzazione e alle dinamiche economiche innescate dalla logistica, pochi imprenditori - gli osannati "investitori esteri" - hanno potenziato il proprio ruolo investendo capitali in beni storico-artistici e in servizi turistici situati in città e territori d'attrazione planetaria. Sono gli stessi "investitori esteri" che hanno tratto profitto da scelte politiche improntate alla vendita dei beni pubblici; alla promozione dell'attrattività di investimenti stranieri in città; alla trasformazione dello spazio e della residenzialità in favore di un turismo di rapina; alla mercificazione del patrimonio culturale; al sostegno alle grandi opere (tunnel Tav e nuovo aeroporto) utili allo sbarco di crescenti flussi turistici; al *laissez-faire* nei confronti dei grandi *player* globali e al securitarismo inflitto invece a chi resta ai margini della Firenze del lusso.

Scelte di governo che, impostate da Renzi sindaco (2009-2014) e rafforzate in senso neoliberista nei due mandati Nardella (dal 2014), tolgono credibilità a quelle manovre di palazzo che oggi strizzano l'occhio al "nuovo corso" del partito. Tra di esse citeremo: la richiesta di una legge nazionale intesa a "salvare i centri storici"; il preteso stop ai B&B (cfr. [perUn'altra città 2023](#)) e l'adesione a campagne contro la turistificazione per la salvaguardia del diritto alla casa; la "presa in carico" e la sostanziale neutralizzazione delle istanze referendarie contro gli studentati di lusso, sostenute da realtà di movimento.

# STUDENTATI DI LUSO & SOCIAL WASHING



Proprio la vicenda del blocco dei referendum popolari “Salviamo Firenze” promossi da Firenze Città Aperta (cfr., nella prima parte del libro, gli articoli di Ornella De Zordo e di chi scrive) apre il presente volume, nel quale è fornita una rappresentazione corale del fenomeno *student housing* a Firenze. L’edilizia privata di alloggi per studenti, intesa come «asset class di investimento» (“Sole 24 Ore”) in un panorama di espansione del sistema universitario - e regolata con decretazione del ministro berlusconiano Maria Stella Gelmini (come vedremo in seguito) -, si è manifestata a partire dalla metà degli anni Dieci nel panorama edilizio fiorentino, così come avviene a Milano (Tozzi 2023) o nella vicina Bologna (Bukowsky 2018).

Sotto il nome di “studentato” (o *student hotel*) si celano in realtà strutture alberghiere rivolte a una clientela giovane, dinamica, studentesca anche, ma certo disposta a pagare una camera a prezzo più alto rispetto al già esoso mercato delle locazioni in una città dove gli alloggi pubblici per studenti scarseggiano. E dove invece abbondano gli affitti brevi turistici, che scacciano i residenti dalle aree più appetibili (non solo quelle centrali), e che producono un inarrestabile caro-affitti impedendo a molti di intraprendere gli studi universitari.

Alcuni di questi nuovi studentati privati si collocano peraltro in edifici già pubblici che, anziché essere impiegati per soddisfare la carenza di edilizia residenziale pubblica e di studentati pubblici, sono stati invece svenduti alle grandi holding dell'immobiliare e dell'alberghiero. La campagna [\*Invest in Florence. City of the opportunities\*](#) ([Comune di Firenze 2014](#)), che vide partecipare attivamente sindaco e assessori alle fiere internazionali dell'immobiliare, dette seguito alle politiche di alienazioni berlusconiane: la rigenerazione urbana intesa come compravendita.

Il dissipamento del patrimonio immobiliare pubblico ha sottratto potenzialità ad un organico e disegnato sviluppo della città. Ne scrivono, nella parte conclusiva del libro, Daniele Vannetiello - che concentra il proprio ragionamento sul possibile riutilizzo sociale dei "contenitori" del centro città - e Roberto Budini Gattai che propone alternative al modello di città «escludente e gerarchica» che governanti mutilati nell'immaginario stanno avviando a compimento.

Politiche mirate alla vendita al ribasso degli edifici pubblici a favore di potenti acquirenti privati; predisposizione di norme urbanistiche che favoriscono il mercato immobiliare e la speculazione; sostegno a turismo e "short stay", a detrimento della residenza a lungo termine; monocultura turistica. Sono questi alcuni tratti ascrivibili al neocapitalismo urbano analizzato criticamente da David Harvey o da Mike Davis: ovvero, un paradigma di governo dello spazio urbano nel quale l'istituzione pubblica (Stato, Comune ecc.) non si limita a fornire occasioni di profitto privato legate alla rendita fondiaria o immobiliare, ma si mette propriamente al servizio dei mercati e dei grandi investitori, semplificando procedure amministrative, indebolendo il sistema delle regole, adattando la gestione urbana a modelli di governance aziendalistica. La cittadinanza si riduce a *public company* e la città a un *asset* da gestire con strategie di *marketing*, mentre il sociale pubblico diviene argomento da rigettare.

### ***Il diritto alla casa è diritto allo studio***

A Firenze trovare casa in affitto, persino per gli studenti, è diventato pressoché impossibile. Nella primavera scorsa, le tende degli studenti fuori sede hanno fatto la loro prorompente comparsa, dopo Milano, anche nel capoluogo toscano: "Il diritto all'alloggio è diritto allo studio" è lo slogan che ha segnato le

rivendicazioni studentesche. Nello stesso frangente, l'occupazione di uno studentato pubblico - l'ATER Calamandrei gestito dall'Agenzia per il Diritto allo Studio della Regione Toscana (ARDSU) - è stata l'occasione per la denuncia della situazione abitativa in città. Il Collettivo Studenti d'Ateneo rileva che nei tre edifici dell'ARDSU attualmente sottoposti a ristrutturazione ammontano a 654 i posti letto non disponibili, su un totale di 1.785 posti già largamente insufficienti per i 53.722 iscritti all'ateneo fiorentino. A fronte delle necessarie ristrutturazioni, scrive in questo ebook il Collettivo, l'Agenzia regionale non ha fornito soluzioni alternative ai 1.397 studenti «rimasti fuori dalle residenze anche se risultati idonei e vincitori in graduatoria». Molti, visto il caro affitti in città e preso atto degli «ostacoli e dei miseri sussidi, non prova[no] neanche ad intraprendere un percorso di studio universitario».



Tuttavia, se da una parte molti giovani non residenti a Firenze sono scoraggiati a studiarvi, la città attrae una popolazione studentesca “internazionale” di 36.535 unità ([Comune di Firenze 2021](#)), una fetta consistente di popolazione, al di fuori di qualsiasi pianificazione in termini di alloggi e consumi, e in previsto aumento nei prossimi anni come sottolinea Francesca Conti in queste pagine.

È stato calcolato che nell'anno accademico 2019-2020, sono ascrivibili al settore dello "studio all'estero" (*study abroad*) più di 3.000.000 di presenze in città: 36.500 studenti per 90-100 notti di permanenza (Bracci 2021). Si noti, *en passant*, che il numero di studenti "internazionali" presenti in città è equiparabile a quello dei residenti del centro storico: 37.949 abitanti nel 2022 ([Comune di Firenze 2023](#)).

La formazione universitaria e post-universitaria - *higher education* - si configura come una delle principali linee di sviluppo socio-economico cittadino. «Diventeremo la capitale dell'alta formazione», affermava nel febbraio 2021 il sindaco, che auspicava il «raddoppio degli studenti stranieri» in forza delle circa quaranta università straniere in città e degli istituti di alta formazione per l'arte, l'artigianato e la moda. La «naturale» capacità di attrazione degli studenti stranieri, evidenziata da Leonardo Croatto nell'intervista pubblicata a seguire, è all'origine della trascuratezza manifestata verso tale settore dai governanti che, viceversa, hanno preferito investire su quel turismo «che ha meno bisogno di specializzazione». Agli studenti stranieri, Firenze «non offre niente di meglio di quello che offre ai turisti di un giorno». Si annullano così i possibili effetti benefici per la città derivanti dall'arrivo di studenti cosmopoliti (e docenti di alta specializzazione): la loro esperienza - conclude Croatto - «si riduce a bere birra e passare le notti per le strade»: effetto "movida".

### *Turismo & rendita*

Settore di minimo investimento e massima resa, il turismo produce «polarizzazione» nel panorama lavorativo: ovvero, come segnala l'Irpet, una condizione nella quale alla «crescita molto limitata dell'occupazione altamente qualificata, che offre una migliore retribuzione, [corrisponde] una crescita molto accentuata dell'occupazione a bassa qualificazione, con minore tutela e remunerazione» ([Irpet 2023b](#)).

I salari rimangono bassi malgrado l'alto numero di presenze. Il comparto è infatti tornato a crescere considerevolmente dopo il crollo pandemico ([Irpet 2023a](#)). Se nel 2019, le presenze ufficiali avevano raggiunto il picco dei quindici milioni e mezzo di unità (fonte: Camera di Commercio di Firenze), nei giorni delle ultime vacanze pasquali 2023 la stampa ha dato la "rassicurante" notizia di 800.000

presenze a Firenze. La macchina da soldi è ripartita. Sul territorio comunale, ad oggi, un posto letto su sette è destinato a turisti: nel solo centro storico si contano 8.200 B&B, mentre i letti in albergo sono 32.880 (Città metropolitana, 2021).

Gli effetti della turistificazione sono palpabili. I quartieri centrali sono svuotati di attrezzature di servizio pubbliche, hanno perso gli esercizi commerciali indispensabili all'abitare e le funzioni che contribuiscono a generare urbanità: centri civici, teatri, facoltà universitarie (espulse su base di scelte urbanistiche degli anni Ottanta-Novanta verso le periferie a nord-ovest, cfr. [Agostini 2021](#)) ecc. Non osteggiato dall'amministrazione, il vuoto è stato colmato da alberghi e ghetti per ricchi visitatori, da un tessuto commerciale destinato al turismo, da imprese museali private e altre attrazioni di infimo livello culturale, dal "mangificio" ([il magnificato Regolamento Unesco del 2017 si è di fatto limitato a bandire l'apertura di nuovi kebabbari](#)).

Percorrendo le vie del centro - attività cui sempre meno i residenti in città si dedicano - si avverte la sensazione che lo spazio pubblico sia suscettibile di continua rapina. Terrazze non sufficientemente regolate di bar e ristoranti le cui cucine sono tarate in base a numeri di coperti ormai non effettivi, almeno raddoppiati: l'ampliamento dei dehors è lo strascico di un favore ai ristoratori in epoca di pandemia, che è oggi privo di giustificazione; gli squilibri che derivano da tale deregolamentazione inficiano la qualità del lavoro, sia di servizio ai tavoli, sia nelle cucine. In piena *deregulation* delle licenze, i cosiddetti NCC (noleggio con conducente) occupano con ingombranti minibus tirati a lucido aree protette, a traffico limitato, anche zone pedonali, per trasportare e attendere l'arrivo dei loro facoltosi clienti scesi a Firenze a far compere o affari. Botteghe che si allargano sui marciapiedi con cianfrusaglie, cartelli e oggetti di arredo (mobile e fisso), impediscono di fatto il passaggio a residenti e turisti. Piazze e monumenti sono frequentemente adibiti a installazioni o eventi commerciali, alcuni con pretese artistiche che tuttavia non riescono a nascondere la propria natura mercantile (come da anni Tomaso Montanari denuncia).

La rendita immobiliare si lega al turismo. Durante i due mandati di Domenici (1999-2009) furono trasformate in residenze persino le botteghe su strada, seguendo l'esempio non certo progressivo dei bassi napoletani. Le norme urbanistiche assecondano tuttora i frazionamenti degli alloggi in miniappartamenti ([Agostini 2023a](#)). Buona parte del patrimonio abitativo acquisisce così carattere turistico: costi, tagli e metrature *slim* si rivolgono, più

che alle famiglie, ad abitanti a breve termine, a quei *nomadi globali* portatori presunti di progressismo e innovazione sociale che piacciono ai sindaci dem.

La città storica si svuota progressivamente: lo si deduceva dall'esperienza quotidiana; si rese manifesto durante la pandemia; ora lo sanciscono i dati statistici ([Comune di Firenze 2023](#)). «Persi in otto anni quattromila residenti» ha intitolato l'edizione locale della "Repubblica" (Ferrara 2023). Anche qualcosa di più se si calcola a partire dal 2011, quando in centro risiedevano 42.043 unità: in undici anni (2011-2022), 4.549 abitanti sono stati espulsi o hanno volontariamente lasciato l'area Unesco ([Comune di Firenze 2023](#), p. 26; cfr. anche Ferrara 2023).

### *Student housing: un "asset finanziario" che avanza in città*

I cosiddetti studentati privati rientrano nella definizione di legge di «alloggi e residenze per studenti» o «residenze universitarie». Il D.Lgs. 68/2012 include il servizio abitativo nel diritto allo studio universitario e definisce le tipologie di strutture residenziali destinate agli studenti. Il decreto ministeriale 27/2011, firmato Gelmini (come la coeva neolibera riforma universitaria), introduceva standard minimi qualitativi ed economici in deroga alle norme vigenti in materia di edilizia residenziale, in vista di un futuro ambito di mercato da favorire. Il DM 936/2016 firmerà più stringenti «criteri di qualità urbanistica ed edilizia» e di dimensionamento.

Con il lemma "studentati" si intendono dunque quelle «strutture ricettive, dotate di spazi polifunzionali, idonee allo svolgimento di funzioni residenziali, anche con servizi alberghieri, organizzate in maniera tale che siano ottemperate le esigenze di individualità e di socialità. A tali funzioni possono essere aggiunte funzioni di carattere formativo e ricreativo» (Ance 2021), come biblioteche, sale studio, palestre ecc. Lo studentato deve inoltre essere fornito di parcheggi per auto, dimensionati secondo la suddetta normativa. Si noti infine che l'accesso alle strutture residenziali universitarie private è disciplinato da un «contratto di ospitalità di carattere alberghiero», redatto in forma scritta, che regola i rapporti tra il gestore e l'utilizzatore (DM 68/2012, art. 13).

Abbiamo già fatto cenno in apertura alla natura anfibia degli *student hotel*: un po' alberghi, un po' residenze studentesche private per ospiti con capacità di spesa, creativi, nomadi, globali.

Il loro attuale successo risiede proprio in tale ambiguità d'uso, che nel caso fiorentino è addirittura potenziata. Malgrado infatti l'orientamento delle sentenze del TAR e del Consiglio di Stato verso un inquadramento di tali strutture nell'ambito "ricettivo" dell'extra-alberghiero (cfr. ancora Ance 2021), il Regolamento Urbanistico fiorentino fa ricadere gli *student hotel* nella destinazione d'uso "direzionale privato". Si tratta di un artificio utile a superare il divieto di apertura di nuove strutture "turistico-ricettive" nel territorio comunale (divieto che peraltro non coinvolge le grandi aree in trasformazione che agiscono in deroga al RU, in nome della negoziazione urbanistica).

Ma l'ambiguità trascende la normazione urbanistica. Assai conveniente per il promotore immobiliare di edilizia studentesca risulta essere infatti la possibilità, osservata in città, di un «temporaneo utilizzo (max 3 mesi annui anche non consecutivi), a fini turistico-ricettivi» (Comune di Firenze 2016; [RU art. 19, 4.3](#)).

Nel momento in cui si va in stampa, quello dell'edilizia studentesca è un «mercato vivace e in crescita» (Iacomoni 2023), «ancora distante dalla saturazione» rassicura Nomisma: a Firenze sono tre gli pseudo-studentati in funzione e altri sono in costruzione, per un totale di qualche migliaio di letti (3.000, forse più, la stima è difficile per la fluidità intrinseca al tipo "studentato").

Un elenco sommario delle presenze è tuttavia utile a fornire una visione sintetica del panorama fiorentino che sarà poi approfondito, per singoli episodi, nella terza parte del libro.

**Viale Lavagnini:** l'albergo da 400 stanze per studenti della holding olandese The Student Hotel (oggi denominata The Social Hub) occupa parte del cosiddetto "Palazzo del sonno", edificio destinato a servizi tecnico-amministrativi delle Ferrovie: vasto fabbricato prospiciente il polo fieristico della Fortezza da Basso, a due passi dalla Stazione di Santa Maria Novella, già proprietà FFSS, venduto nell'ondata di alienazioni che ha travolto la città. "Molto più di un semplice hotel" recita la promozione ufficiale TSH: è in effetti una delle strutture ricettive di maggiore resa successo in città essendo l'ottavo albergo per introiti derivati dalla tassa di soggiorno. Inaccessibili a gran parte degli studenti - una camera arriva a costare fino a 2.000 euro al mese - i suoi circa 20.000 mq rappresentano in città la prima struttura del genere, salutata con straripante soddisfazione dalla giunta.

**Viale Belfiore:** sul viale che traguarda la Porta al Prato, l'edificio Fiat - a

conclusione di travagliate vicende urbanistico-immobiliari e fiscali - lascia il posto a un'altra sede TSH: 82.000 mq per 550 stanze. Anche in questa impresa edilizia, come sul viale Lavagnini, il colosso alberghiero olandese (delle cui vicende finanziarie scrive *infra* Antonio Fiorentino) preferisce giovare della "monetizzazione degli standard urbanistici" che il Regolamento Urbanistico 2014 (art. 37) offre come soluzione ai 550 metri quadri di verde da destinare a standard ancora mancanti malgrado il tetto verde "ad uso pubblico" (ma da raggiungere con diverse rampe di una scala privata, come sottolineano nel loro scritto Adriana Dadà e Paolo Degli Antoni).

**Ex Manifattura Tabacchi.** Ad oggi in costruzione, la terza struttura TSH da 16.000 mq (Europe Real Estate 2021) si colloca al centro di una importante operazione di riqualificazione urbana che vede tra i protagonisti: Aermont Capital, co-proprietaria con CDP del complesso; Hines; Vuitton (Métiers d'excellence, LVMH); Ferragamo; e la già menzionata TSH. Secondo il Comune, il masterplan disegna un luogo dove «passato e futuro si incontrano generando un vero e proprio hub creativo», dotato di *factory*, *campus* e *loft* esclusivi. Una gentrificazione "glamour" temono invece Edoardo Calamassi e Lorenzo Villani che, in questo libro, sottolineano i pericoli dell'estraneità del progetto rispetto al tessuto sociale del quartiere e alle aspettative diffuse sul territorio.

**Romito:** lo studentato conta 210 posti letto, ricavati nella ristrutturazione dell'edificio alienato (già proprietà delle Ferrovie dello Stato) sede dell'ex Ferrotel, adibito al pernottamento dei dipendenti FFSS. Apre nel 2021, gestito dalla bolognese Camplus, *provider* non solo di alloggi per studenti universitari ma pure di un «accompagnamento a 360° che prevede anche la formazione» della «community guidata» (dal sito dell'azienda, corsivo nostro). Presente in sedici città italiane e spagnole, offre 10.000 posti letto in «collegi di merito», alberghi e appartamenti.

**Via Pietrapiana:** è il secondo albergo Camplus. Duecento posti letto in fase di realizzazione nella ex sede postale, edificio disegnato da Giovanni Michelucci, sito nel quartiere popolare di Santa Croce. Come mette in luce nel libro Stefania Valbonesi, la rigenerazione dell'ex sede postale prevedeva una quota di superficie da destinare a *social housing*, ma la proprietà si avvale delle norme urbanistiche comunali che aprono una via d'uscita: compensare l'assenza di vantaggio sociale dell'impresa privata con la monetizzazione degli standard urbanistici (anche quelli "aggiuntivi" previsti dalla LR 65/2014, come ad es. l'edilizia sociale, art.

63). I proventi della monetizzazione, iniqua misura di potenziamento degli utili della proprietà, saranno riversati nella riqualificazione dell'area immediatamente prospiciente l'edificio, producendo un'ulteriore messa a valore della rendita. Si noti infine che l'architettura, concepita da Michelucci per accogliere e favorire relazioni sociali di natura pubblica, rendeva l'edificio particolarmente adatto a fungere da «*maison du peuple*» ([Gruppo urbanistica PUC 2020](#)), da centro civico con sale per attività e assemblee ad uso della cittadinanza, tanto ricercate nell'avara Firenze.

**Piazza Indipendenza e via Salvagnoli:** il recupero di due edifici in un rione centrale, non distanti tra loro (la ex Villa Santa Chiara, già clinica privata, e l'ex Enel), fornirà altri circa 350 posti letto per studenti. Di questa operazione è protagonista un oligarca russo: il putiniano Alexander Abramov, magnate dell'acciaio, è tra i «super-ricchi» russi che continuano a fare affari - come sottolinea, *infra*, Francesca Conti - mentre la popolazione è afflitta da inique sanzioni di guerra.

**Viale Morgagni.** Nei pressi dell'ospedale di Careggi e dei poli didattici universitari di medicina e ingegneria, la (oggi) italiana Campus X apre nel 2019 all'interno di una torre da 14 piani di nuova costruzione. Il "Cx Student Place" offre 199 camere per 246 posti letto: i prezzi non sono popolari, le stanze singole (dai 15 ai 17 metri quadrati) vanno dai 720 ai 1.040 euro (Gori 2023).

**Novoli, area San Donato:** non distante dal Polo delle scienze sociali è prevista la realizzazione di 400 posti letto per studenti da parte del gruppo immobiliare romano Green Stone Sicaf.

**Via Panciatici:** lo studentato da 200 camere, che si insedia nei 6.050 mq dell'ex agenzia delle entrate in demolizione, è opera del Gruppo AD. Il gruppo fiorentino, guidato dal geometra Andrea Duranti, ha approfittato di molte delle occasioni offerte dalla svendita *Invest in Florence*, per progettare nuove strutture immobiliari ricadenti su alcune aree della città in trasformazione, alcune al centro di annose vertenze (cinema Eolo, area Poggetto, ex Gover, Nuovo conventino ecc.).

Il piano nazionale di ripresa (PNRR) stanziava in una prima tranche 300 milioni di euro per la costruzione di residenze universitarie: ad oggi sono stati approvati progetti per 278 milioni di euro per 8.581 posti (di cui solo 3.400 per il diritto allo

studio secondo una previsione del Mur) (Gainsforth 2023). Non risulta che l'agenzia regionale per il diritto allo studio universitario abbia presentato progetti per accedere ai fondi per nuovi studentati a Firenze; nel capoluogo toscano, scrive il "Corriere fiorentino", l'unico progetto — ancora in attesa di sapere se sarà finanziato — è quello da 114 posti letto per studenti, di Casa Spa, alla ex caserma dei Lupi di Toscana, a ridosso del confine comunale con Scandicci (Gori 2023).

A maggio 2023, intanto, è partita la seconda tornata del PNRR, da 660 milioni, ancora in tema di alloggi per studenti. Su richiesta del Mur, Nardella fornisce un elenco di sedici possibili edifici da sottoporre a recupero per la realizzazione di nuovi studentati promossi dal pubblico «e quindi a prezzi accessibili», puntualizza Palazzo Vecchio (riconoscendo, infine, che quelli privati così accessibili non sono). La lista di ciò che resta dai cataloghi di vendita editi dal Comune comprende: ex caserma Lupi di Toscana, ex Inps di viale Belfiore, ex sede Unifi in piazza Savonarola, ex Inail di via Bufalini, ex Istituto Cavour in viale Machiavelli, ex Enel in lungarno Colombo, ex Telecom di via Masaccio, ex palazzo FS in viale Lavagnini, palazzina est del complesso di San Salvi, ex convento di San Gaggio, complesso di Sant'Agnese in via Guelfa, ex direzione Urbanistica di via del Castagno, palazzo Gerini in via Buonarroti, ex Mps Palazzo Sassetti, ex Leopoldine in piazza Tasso ed ex Convitto della Calza.

«Non è una risposta al problema» afferma Laura Grandi, segretaria Sunia Toscana, intervistata nel libro. Anziché fornire liste al Ministero, sarebbe stato preferibile che il sindaco si fosse «deciso a costruire un certo numero di alloggi». Inefficaci perché costosi i *social housing*, troppo pochi i «quaranta alloggi al Meccanotessile e i sedici in Santa Maria Novella», puntualizza, se si considera che oltre agli studenti le case servono a lavoratori e famiglie a rischio di espulsione a causa del caro affitti.

*«Ogni miliardario è un fallimento politico»*

L'elenco delle operazioni edilizie volte alla costruzione di studentati/alberghi fa emergere il rango dei principali attori delle trasformazioni urbane fiorentine: oligarchi, magnati, colossi dell'immobiliare, holding finanziarie, fondi pensione ([Fiorentino 2020](#); [Agostini 2023b](#)). Il pantheon di investitori esteri (e nostrani),

richiamati dagli amministratori regionali e cittadini, va da CDP-Cassa Depositi e Prestiti SpA alla texana Hines che, da sola, gestisce un patrimonio immobiliare pari alla superficie di 5.200 Colossei; dai francesi della RATP, «terzo operatore al mondo» del trasporto pubblico oggi proprietario di Autolinee Toscane, agli emiri del fondo sovrano del Qatar; dall'argentino Lowenstein alla Corporación America del suo conterraneo Eurnekian, socio di maggioranza di Aeroporti toscani e da pochi mesi insignito delle chiavi della città.



Febbraio 2023, Dario Nardella consegna le chiavi della città all'imprenditore Eduardo Eurnekian

Affidandosi al mercato capitalistico - «quintessenza del sistema di dominazione di classe» (The Care Collective 2021, p. 82) - l'economia fiorentina si è resa dipendente dai player globali, dai super-ricchi che concentrano nelle proprie mani decisioni, potere economico e politico. Tale concentrazione «mette a rischio la democrazia e i diritti di libertà individuali» (Brancaccio 2022, p. 198). Un pericolo illustrato anche dal Rapporto Oxfam 2020: «ogni miliardario è un fallimento politico», vi si legge. Un fallimento non solo a causa delle origini e della

produzione dei capitali o della mancata redistribuzione delle ricchezze, ma anche per le pressioni che «ogni miliardario», nel proprio interesse, può esercitare sui poteri locali in termini di politiche fiscali, di strategie economiche, di scelte urbanistiche, di scrittura delle regole. Ovvero in termini di autonomia territoriale. Dal dominio economico, dunque, a quello politico: trapasso evidente verso una forma politica di «capitalismo oligarchico», alla quale Emiliano Brancaccio propone di contrapporre una pratica di libertà «nuova e opposta»: la pianificazione. Compartecipata, dal basso e popolare, aggiungiamo noi.

Riferimenti bibliografici:

**Aa.Vv. 2022:** Ilaria Agostini, Giovanni Attili, Luciano De Bonis, Alessandra Esposito, Giacomo-Maria Salerno (a cura di), *Oltre la monocultura del turismo. Per un atlante delle resistenze e delle contro-progettualità*, Edifir, Firenze, 2022, <https://edifir.it/prodotto/oltre-la-monocultura-del-turismo/>

**Agostini 2021:** Ilaria Agostini, *Firenze. Università a nord-ovest. In centro “alta formazione”, mercificazione e selezione sociale*, “La Città invisibile”, n. 151, 31 maggio 2021, <https://www.perunaltracitta.org/homepage/2021/05/31/firenze-universita-a-nord-ovest-in-centro-alta-formazione-mercificazione-e-selezione-sociale/>

**Agostini 2023a:** Ilaria Agostini, *Frazionare stanca. Firenze, nuovo piano urbanistico e selezione sociale*, “La Città invisibile”, n. 187, 25 gennaio 2023, <https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/01/25/frazionare-stanca-firenze-nuovo-piano-urbanistico-e-selezione-sociale/>

**Agostini 2023b:** Ilaria Agostini, *Firenze. ritorno alla rendita*, “gli asini”, n. 109, 2023, pp. 86-89, <https://gliasinirivista.org/firenze-ritorno-alla-rendita/>

**Ance 2021:** Ance Padova, *Alloggi e residenze per studenti universitari. Il quadro della normativa urbanistico-edilizia*, settembre 2021, [https://www.ancepadova.it/circolari/urbanistica/item/download/15827\\_4c6c72cd58c412b9dbfcb9dbadbf55e3.html](https://www.ancepadova.it/circolari/urbanistica/item/download/15827_4c6c72cd58c412b9dbfcb9dbadbf55e3.html)

**Boltanski, Esquerre 2019:** Luc Boltanski, Arnaud Esquerre, *Arricchimento. Critica della merce*, il Mulino, Bologna, 2019

**Bracci 2021:** Marco Bracci, *Study Abroad in Italy. Un libro per comprendere il potenziale inespresso di un settore strategico per il nostro Paese*, “dotflorence”, 2021, <https://dotflorence.com/2021/05/17/study-abroad-in-italy/>

**Bukowsky 2018:** Wolf Bukowsky, *The Student Hotel, lo studentato per «creativi» che vampirizza i quartieri popolari*, “Giap”, 2 luglio 2018, <https://www.wumingfoundation.com/giap/2018/07/student-hotel/>

**Città metropolitana 2021:** Città Metropolitana di Firenze, *Consistenza delle strutture alberghiere Anno: 2021 Comune di Firenze*, pdf, <https://www.cittametropolitana.fi.it/wp-content/uploads/5.-Comune-di-Firenze-dettaglio-strutture-alberghiere-2021.pdf>

**Comune di Firenze 2014:** Comune di Firenze, *Florence, city of the opportunities*, pdf, 2014 (edizioni successive: 2017, 2021); il documento non più disponibile sul sito del Comune è consultabile a questo link: [/web/htdocs/www.perunaltracitta.org/home/wp-content/uploads/2014/11/INVEST\\_IN\\_FLORENCE\\_2014.pdf](/web/htdocs/www.perunaltracitta.org/home/wp-content/uploads/2014/11/INVEST_IN_FLORENCE_2014.pdf)

**Comune di Firenze 2016:** Comune di Firenze, Direzione Urbanistica, *Scheda SUE D03. Disciplina generale degli usi*, pdf, dicembre 2016, [https://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/export/sites/ediliziaurbanistica/materiali/SUE/SCHEDA\\_D03\\_Disciplina\\_usi\\_dic2016.pdf](https://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/export/sites/ediliziaurbanistica/materiali/SUE/SCHEDA_D03_Disciplina_usi_dic2016.pdf)

**Comune di Firenze 2023:** Comune di Firenze, *Locazioni turistiche brevi. Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. Documento preliminare, art.22 LR 10/2010. Allegato A*, pdf, luglio 2023, [https://accessoconcertificato.comune.fi.it/trasparenza-atti-allegati/162661/Al\\_A\\_DocPreIVarRULocazioniT\\_2023sg217291\\_signed\\_signed.pdf](https://accessoconcertificato.comune.fi.it/trasparenza-atti-allegati/162661/Al_A_DocPreIVarRULocazioniT_2023sg217291_signed_signed.pdf)

**European Real Estate 2021:** Redazione, *Hines invests €80m in Florence student scheme*, “European Real Estate”, 10 dicembre 2021, <https://europe-re.com/hines-invests-80m-in-florence-student-scheme-it/69904>

**Ferrara 2023:** Ernesto Ferrara, *Nell’area Unesco persi in otto anni 4mila residenti*, “la Repubblica Firenze”, 8 luglio 2023

**Fiorentino 2020:** [Antonio Fiorentino, A chi fa gola Firenze? Guida alle delle](#)

[holding che si appropriano della città, perUnaltracittà, Firenze, 2020](#)

**Gainsforth 2023:** Sarah Gainsforth, *PNRR, come il governo ha regalato milioni agli studenti privati*, "il manifesto", 22 luglio 2023

**Gori 2023:** Giulio Gori, *Gli studenti e il caro affitti a Firenze*, "Corriere Fiorentino", 11 maggio 2023

**Gruppo urbanistica PUC 2020:** Gruppo urbanistica PUC, *Mettiamo a frutto la crisi. Manifesto per la riconquista popolare della città*, "La Città invisibile", n. 126, 4 maggio 2020, <https://www.perunaltracitta.org/2020/05/04/mettiamo-a-frutto-la-crisi-manifesto-per-la-riconquista-popolare-della-citta/>

**Gullè 2018:** Elettra Gullè, *Student hotel, protesta di classe*, "La Nazione", 7 giugno 2018

**Iacomoni 2023:** Andrea Iacomoni, *Student Housing, Firenze vivace e internazionale*, "Il giornale dell'architettura", 18 aprile 2023, <https://inchieste.ilgiornaledellarchitettura.com/student-housing-firenze-vivace-e-internazionale-2/>

**Irpet 2023a:** *Rapporto sul turismo in Toscana. La congiuntura 2022*, a cura di Enrico Conti, Irpet Regione Toscana, aprile 2023, [http://www.irpet.it/wp-content/uploads/2023/06/rapporto\\_2022\\_turismo-in-toscana.pdf](http://www.irpet.it/wp-content/uploads/2023/06/rapporto_2022_turismo-in-toscana.pdf)

**Irpet 2023b:** *Fenomeni di polarizzazione del mercato del lavoro*, a cura di Annaelena Valentini, "Nota di lavoro", Irpet Regione Toscana, n. 23, luglio 2023, [http://www.irpet.it/wp-content/uploads/2023/07/nota-di-lavoro-23\\_2023-polarizzazione-mdl-valentini.pdf](http://www.irpet.it/wp-content/uploads/2023/07/nota-di-lavoro-23_2023-polarizzazione-mdl-valentini.pdf)

**Oxfam 2020:** Oxfam International, *Time to care. Unpaid and underpaid care work and the global inequality crisis*, pdf, 2020, <https://oxfamilibrary.openrepository.com/bitstream/handle/10546/620928/bp-time-to-care-inequality-200120-en.pdf>

**perUnaltracittà 2023:** perUnaltracittà, *Stop affitti brevi a Firenze? Provvedimento inefficace e fuori tempo massimo*, "La Città invisibile", n. 196, 2 giugno 2023,

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/06/02/stop-affitti-brevi-a-firenze-provvedimento-inefficace-e-fuori-tempo-massimo/>

**Semmola 2019:** Edoardo Semmola, *Il sindaco dj si scatena alla consolle della festa. Allo Student Hotel il compleanno di Tommaso Sacchi*, "Corriere fiorentino", 20 gennaio 2019

**The Care Collective 2021:** The Care Collective, *Manifesto della cura. Per una politica dell'interdipendenza*, Alegre, Roma, 2021

**Tozzi 2023:** Lucia Tozzi, *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane*, Cronopio, Napoli, 2023