

TURISMO DI CLASSE

studentati di lusso e
selezione sociale a Firenze



a cura di Ilaria Agostini e Francesca Conti

perUnaltracittà

TURISMO DI CLASSE

studentati di lusso e
selezione sociale a Firenze

a cura di Ilaria Agostini e Francesca Conti

perUnaltracittà

Ilaria Agostini, Francesca Conti (a cura di), *Turismo di classe.
Studentati di lusso e selezione sociale a Firenze*

Edizioni perUnaltracittà
via degli Artisti, 8/a - 50132 Firenze
www.perunaltracitta.org

ISBN 978-88-947549-2-6
Licenza Creative Commons:
Attribuzione - Non commerciale - Condividi allo stesso modo
CC BY-NC-SA 3.0

Prima edizione: settembre 2023

Sommario

Introduzione

- Student housing a Firenze, tra laissez-faire ed economia dell'arricchimento* p. 5
Ilaria Agostini

Prima parte

I ricchi stanno comprando Firenze, ma la critica non è ammessa

- “Salviamo Firenze”, un referendum per contrastare la turistificazione* p. 23
Ornella De Zordo
- La partecipazione negata. Ostacolata la consultazione popolare sugli student hotel* p. 27
Ilaria Agostini

Seconda parte

Gli studentati di lusso nella città del turismo globale

- Ecco la Firenze del futuro, solo rendita e turismo* p. 33
Francesca Conti
- Studentato in viale Belfiore: il nuovo che avanza a San Jacopino e dintorni* p. 37
Adriana Dadà e Paolo Degli Antoni
- Uno student hotel nelle ex Poste di via Pietrapiana. La Rete Antisfratto si oppone* p. 44
Stefania Valbonesi
- Ex Manifattura Tabacchi: uno studentato esclusivo nel cuore della “riqualificazione” glamour* p. 47
Edoardo Calamassi, Lorenzo Villani
- Gli affari fiorentini dell'oligarca Abramov* p. 51
Francesca Conti
- A chi fa gola Firenze? The Student Hotel* p. 53
Antonio Fiorentino

Terza parte

Diritto allo studio, diritto alla casa

- Abitare a Firenze tra turismo e caro affitti.* p. 61
Intervista a Laura Grandi
Francesca Conti
- In mobilitazione per il diritto allo studio e all'abitare* p. 67
Collettivo di Ateneo Firenze
- Alta formazione a Firenze. Dialogo con Leonardo Croatto* p. 69
Ilaria Agostini

Quarta parte

Oltre la città del lusso e dei recinti

- Critica alla città gerarchica ed escludente.* p. 77
Intervista a Roberto Budini Gattai
Stefania Valbonesi
- Città alienata. Il potenziale sociale degli edifici pubblici* p. 83
Daniele Vannetiello

- Nota bibliografica p. 89

Student housing a Firenze, tra *laissez-faire* ed economia dell'arricchimento

Introduzione di Ilaria Agostini

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).

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'attrattiva 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 neoliberalista 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. PERUNALTRACITTÀ 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.

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* (dovremo ritornarci nel prosieguo), 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 nottate 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 po-

sto 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 mini appartamenti (AGOSTINI 2023a). Buona parte del patrimonio abitativo acquisisce così carattere turistico: costi, tagli e metratte *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 neoliberrista 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 fisserà 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 caratte-

re 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 studentati 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 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, nelle pagine di 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 Panciatichi: 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, guidato dal geometra fiorentino 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 di 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.

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.

*

Gli articoli qui raccolti sono apparsi tra l'ottobre 2017 e il giugno 2023 sia su “La Città invisibile”, rivista bisettimanale indipendente, autoprodotta dal Laboratorio politico perUnaltracittà-Firenze, sia sul sito che la ospita (www.perunaltracitta.org). Fondata nel 2014 e prossima al duecentesimo numero che uscirà a settembre, la rivista è ideata come strumento di collettivizzazione di pensiero critico e di diffusione di una postura analitico-progettuale, poliedrica e polifonica, nel solco dell'ecologia politica e dell'anticapitalismo, della diserzione e del sabotaggio. Come indica il nome della testata, la rivista è un coro di voci “invisibili”, di persone singole e di realtà collettive puntualmente escluse dalla stampa padronale. 483 autrici e autori vi hanno contribuito con 6.043 articoli.

Il collettivo di redazione è anche casa editrice: tra i dodici ebook gratuiti finora editi, due costituiscono il preambolo al tema del presente lavoro. *Firenze fabbrica del turismo* (a cura di Ilaria Agostini, Antonio Fiorentino, Daniele Vannetiello, 2020), pubblicazione collettiva che raccoglie i risultati del ciclo di incontri omonimo che ha mes-

so a dialogo realtà attive a Firenze con ricercatori, studiosi e analisti, tenutosi non a caso in uno spazio liberato nel cuore della città storica in vendita; e la guida alle grandi società private che si appropriano della città, *A chi fa gola Firenze?* (2020), a firma di Fiorentino.

Da nove anni la rivista si fonda sull'*activist journalism*: giornalismo prodotto da attivisti, dal sindacalismo di base, dalla ricerca indipendente e dalla riflessione critica, costante pratica di liberazione dai condizionamenti che guidano la cosiddetta “grande” stampa.

Riferimenti bibliografici e sitografici

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

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-fi-renze-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_4c6c-72cd58c412b9dbfcb9dbadbf55e3.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

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: https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2014/11/INVEST_IN_FLORENCE_2014.pdf

COMUNE DI FIRENZE 2016

Comune di Firenze, Direzione Urbanistica, *Scheda SUE Do3. Disciplina generale degli usi*, pdf, dicembre 2016
https://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/export/sites/ediliziaurbanistica/materiali/SUE/SCHEDA_Do3__Disciplina_usi_dic2016.pdf

COMUNE DI FIRENZE 2021

<https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/alloggi-studenti-firenze-su-36mila-studenti-internazionali-allanno-citta-sono>

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_1_A_DocPrelVarRULocazioniT_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 studentati privati*, "il manifesto", 22 luglio 2023

GORI 2023

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

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

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

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

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>

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/>

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-fi-renze-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

Prima parte

I ricchi stanno comprando Firenze,
ma la critica non è ammessa

“Salviamo Firenze”, un referendum per contrastare la turistificazione

Ornella De Zordo

A fine gennaio 2023 un ampio schieramento di realtà di base si rende promotore del referendum consultivo concepito da Firenze Città Aperta. I due quesiti referendari di natura urbanistica prendono di mira gli “studentati di lusso”, alberghi in capo a grandi società private, adatti a facoltosi nomadi globali. Il collettivo di redazione de “La Città invisibile” aderisce a Salviamo Firenze con il seguente comunicato. Tuttavia, come spiega il post scriptum e come approfondiremo nel prossimo capitolo, la conclusione dell’episodio referendum ha sapore di censura.

«I ricchi del mondo stanno comprando Firenze. E tu... potrai ancora permetterti di lavorare, studiare e vivere qui? Quali studenti potranno permettersi di abitare in uno studentato per 2.000 euro al mese? Che lavoro dovremmo fare per permetterci di vivere in case da 9.000 euro al metro quadro? Firenze potrà resistere a questa speculazione?»

Sono gli slogan con cui è stato lanciato il referendum comunale Salviamo Firenze (2023), finalizzato a bloccare quel processo che alcuni chiamano, con un termine ingannevolmente neutro, “gentrificazione”, ma che di fatto è l’esproprio della città a danno di chi ci abita, ci lavora, ci studia, a favore di grandi fondi immobiliari. O che il centro storico, ma ormai anche i quartieri limitrofi, diventino, come abbiamo detto insieme a tanti movimenti urbani, “la città vetrina”. Con trasformazioni che hanno reso quartieri un tempo popolari come l’Oltrarno, Santa Croce, Sant’Ambrogio le zone che oggi vediamo: dedicate al turismo, possibilmente di lusso e per ceti alti.

È il risultato di precise scelte politiche di chi ha governato questa città negli ultimi venti anni. La Firenze di Renzi e Nardella, con i loro

piani strutturali, i regolamenti, l'urbanistica contrattata, e il loro mito liberista della città *smart* destinata a gente *cool*, da piazzare sul mercato internazionale. Un processo che continua a ritmi accelerati, come dimostrano le nuove importanti costruzioni che stanno entrando nel mercato, dall'ex Teatro Comunale alla ex Manifattura Tabacchi, rivolte esclusivamente a una clientela con ampie disponibilità economiche.

Abbiamo contrastato questo processo dal 2004 in poi, prima nel corso dei dieci anni di opposizione in Consiglio comunale, poi con azioni pubbliche del Laboratorio politico per Un'altra città, e ora con le pubblicazioni sulla rivista "La Città invisibile", approfondendolo nelle serie *La fabbrica del turismo* (AGOSTINI, FIORENTINO, VANNETIELLO 2020), *A chi fa gola Firenze* (FIORENTINO 2020) e in molti altri interventi. Per questo abbiamo aderito alla chiamata di Firenze Città Aperta a far parte dei promotori del Referendum "Salviamo Firenze" che vuole contrastare il processo di svuotamento della città per mano delle grandi realtà private che ne comprano pezzi, spesso di rilevante valore storico-artistico.

Le frasi all'inizio dell'articolo sono alcuni degli slogan che accompagnano i due quesiti referendari, elaborati grazie al contributo dell'ex consigliere Tommaso Grassi e degli avvocati Paolo Solimeno e Claudio Tamburini. In sintesi, si propone l'abolizione:

«- della norma che favorisce gli studentati di lusso, permettendogli di svolgere anche attività alberghiera per un periodo extra, che si aggiunge alla quota del 49% di attività alberghiera resa possibile dalla Normativa nazionale (come dimostrato dal fatto che sui portali turistici sono prenotabili in ogni giorno dell'anno per soggiorni anche solo di 1 notte). Non basta ridurre da 3 mesi a 2 tale periodo di ulteriore attività alberghiera, va eliminato e non vanno permesse queste strutture in città;

- della norma che consente agli immobili prima adibiti a servizi pubblici di passare senza pianificazione urbanistica alla destinazione direzionale, in cui rientrano anche gli studentati».

Ma cosa sono gli Student Hotel? E perché questa focalizzazione sugli studentati di lusso? Perché sono parte integrante di questa idea di

città per ricchi, stanno crescendo a velocità supersonica (avete presente la mole di cemento che si erge in viale Belfiore?) e svolgono sempre di più il ruolo di alberghi, godendo di una serie di condizioni di favore.

Non a caso, lo Student Hotel di viale Lavagnini – ora Social Hub – viene pubblicizzato come «molto più di un semplice hotel» e infatti è l'ottavo albergo a Firenze per gli incassi provenienti dalla tassa di soggiorno, con il suo Rooftop Pool & Bar, executive chef e via andando. Lo stesso gruppo, di cui è fondatore e amministratore delegato Charlie MacGregor, punta ad inaugurare appunto in Belfiore il complesso di 82.000 mq, che dovrebbe «superare ogni precedente edificio in termini di grandezza, con la promessa di portare il totale degli investimenti di TSH sul mercato italiano a circa 375 milioni di euro, con altri sei progetti nel mirino».

Dietro un nome fuorviante non ci sono dunque residenze destinate agli studenti, costretti a uscire addirittura dai confini comunali per trovare stanze e posti letto a prezzi accettabili, ma a una platea internazionale di ricchi, che scelgono di mandare per qualche mese di vacanza-studio le figlie e i figli a Firenze (o si prendono una seconda/terza/quarta casa per le vacanze), pagando per una camera fino a 2.000 euro al mese. Lo dice chi vive sulla propria pelle la difficoltà di essere fuorisede: «come studenti stiamo vedendo il continuo declino dei servizi e soprattutto delle residenze, mentre invece notiamo che in centro nascono sempre nuovi studentati privati inaccessibili alla maggior parte degli studenti».

Il Referendum vuole essere la pietra d'inciampo in questa corsa sfrenata al profitto che provoca aumento degli affitti (ben 18.000 famiglie non trovano casa), l'espulsione di residenti dal centro della città e oltre, l'esplosione del costo degli appartamenti in vendita, l'aumento spesso insostenibile degli affitti per gli esercizi commerciali. La prima raccolta delle firme necessarie per sottoporre i quesiti al Consiglio comunale, che deve esprimere il parere definitivo di ammissibilità del referendum, è terminata con successo. Nel caso in cui il Referendum fosse considerato ammissibile, ci saranno poi altri due mesi di tempo per raccogliere altre diecimila firme, e poi andare al voto.

Adesso è importante tenere alto il dibattito pubblico in città e soprattutto invitare alla mobilitazione, se non vogliamo una città a disposizione “esclusiva” dei ricchi, in cui sarà sempre più difficile vivere, lavorare, studiare, anche per chi fino ad ora poteva farlo.

*

P.S. Il 22 maggio [2023, NdC] il Collegio degli Esperti ha sancito all’unanimità che i due quesiti proposti erano coerenti al regolamento del Comune. Ma il 30 maggio la Giunta ha raccolto i quesiti in due delibere come auto-osservazioni al Regolamento Urbanistico, che andranno al voto in Consiglio Comunale, insieme a centinaia di altre osservazioni. Di fatto bloccando il percorso referendario richiesto dalla città (cfr., *infra*, pp. 27-29).

Per il Comitato referendario una mossa gravissima, anche perché non è chiaro quando e se queste norme saranno votate (fine 2023, inizio 2024, prossima legislatura?) e nel frattempo, si avranno altre decine di immobili che diventeranno finti studentati-alberghi, residence di lusso e simili. Davanti a questo scenario, il Comitato rilancia una Consultazione autogestita per coinvolgere e fare esprimere, in settembre, migliaia di cittadini a sostegno dell’immediata eseguibilità delle norme referendarie, così da arrivare al blocco delle agevolazioni ai fondi di investimento.

Riferimenti bibliografici e sitografici

AGOSTINI, FIORENTINO, VANNETIELLO 2020

Ilaria Agostini, Antonio Fiorentino, Daniele Vannetiello (a cura di), *Firenze fabbrica del turismo*, perUnaltracittà, Firenze, 2020

<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2020/10/Firenze-fabbrica-del-turismo-Agostini-Fiorentino-Vannetiello-edizioni-perUnaltracitta-2020.pdf>

FIORENTINO 2020

Antonio Fiorentino, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, perUnaltracittà, Firenze, 2020

<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2020/12/A-chi-fa-gola-Firenze-Antonio-Fiorentino-Edizioni-perUnaltracitta-2020.pdf>

SALVIAMO FIRENZE 2023

Referendum Salviamo Firenze, pagina facebook

<https://www.facebook.com/ReferendumSalviamoFirenze>

La partecipazione negata. Ostacolata la consultazione popolare sugli *student hotel*

Ilaria Agostini

L'amministrazione comunale fiorentina neutralizza i due referendum consultivi popolari (REDAZIONE 2023) promossi contro il proliferare degli studentati di lusso (CONTI 2022) e del turismo di rapina (AGOSTINI, FIORENTINO, VANNETIELLO 2020). Ciò avviene con un inaudito atto di auto-emendamento al piano urbanistico adottato. Sorge il dubbio che il partito dominante abbia timore degli effetti di un appuntamento referendario che si svolgerebbe in prossimità della campagna elettorale.

Firenze è da almeno quindici anni decisamente indirizzata alla monocultura turistica. Hotel di lusso si insediano in ex edifici pubblici sventuti alle grandi società alberghiere (AGOSTINI 2017), nuovi studentati privati accolgono studenti facoltosi e abitanti short term, favorendo in tal modo il ricambio di residenti, foriero, secondo alcuni amministratori, di progressismo e di innovazione sociale. Intanto gli studenti universitari, quelli normali (magari meridionali, magari poveri), sono costretti a cercare casa nei comuni limitrofi o a rinunciare agli studi.

In questo clima da fortino assediato – dalle holding (FIORENTINO 2020) – l'amministrazione comunale preferisce silenziare la partecipazione popolare anziché aggredire il problema della rendita e quello del caro affitti che inficia un pieno godimento del diritto alla casa.

I referendum consultivi sono elaborati e promossi dal soggetto collettivo “Salviamo Firenze” che costruisce due quesiti di natura tecnico-urbanistica sui seguenti temi:

a) depennamento dei tre mesi di uso turistico non-studentesco nel periodo estivo, che il Comune concede agli studentati privati;

b) abolizione della norma urbanistica che consente il passaggio automatico da direzionale pubblico a direzione privato (destinazione d'uso in cui ricadono studentati) (cfr. SALVIAMO FIRENZE 2023).

Presentati nel gennaio 2023, i due quesiti sono stati sottoposti al Comitato di esperti che il 22 maggio scorso ne ha verificato l'ammissibilità. Per indire la consultazione popolare nonché la preliminare raccolta delle 10.000 firme necessarie, il sindaco Nardella ha tempo fino al 2 giugno.

Niente da fare. Il 30 maggio, tre giorni prima della scadenza, Nardella annuncia alla stampa che la giunta accetta – parzialmente – le proposte dei quesiti, con due “auto-osservazioni” al Piano Operativo, che è per l'appunto in fase di accoglimento delle osservazioni (fino al 26 giugno). Resta poi da capire come, e se, le due auto-osservazioni saranno effettivamente recepite e accolte nel PO approvato.

Cerchiamo di capire: i governanti sono a conoscenza dei quesiti, poiché a suo tempo sono passati in Consiglio comunale. Scrivono tuttavia il PO senza accoglierli. Allorquando i referendum vengono ritenuti ammissibili, gli stessi governanti cambiano opinione e cominciano ad apprezzare i due quesiti. Un atteggiamento che, indicativo della portata di problemi riconosciuti dopo nove anni di governo, porta il Comune ad auto-emendarsi e a presentare osservazioni al PO come cittadini qualsiasi. O meglio: ad annunciare alla stampa che le auto-osservazioni si faranno, senza tuttavia, per ora, emanare atti ufficiali.

Palazzo Vecchio assume una posizione strumentale, utile ad impedire che in città si apra un dibattito ampio sul modello cittadino, sulla turistificazione asfissiante, sul diritto alla casa negato, sulle ingiustizie urbane. Una consultazione referendaria, soprattutto nella fase della raccolta delle firme, può essere infatti un momento di informazione, di confronto aperto, di partecipazione popolare. Proprio ciò che si teme.

Sono decenni che, in città, la partecipazione popolare alle decisioni sullo spazio urbano è tradita. Invalidata dalla forza dei poteri economici nel disegno della città; superflua a fronte della sostituzione del piano con una sommatoria di progetti flessibili (le famose AT, aree di trasformazione), di opere infrastrutturali, di slogan. La fine della pianificazione ha trasformato dunque la partecipazione in un rito sterile, in un processo di costruzione di consenso, di addomesticazione del conflitto.

A conferma, si ricordano almeno: Sant'Orsola, oggi in concessione alla privata Artea (SOMMA 2022); il Panificio militare, divenuto supermercato (attualmente in costruzione); San Salvi, con la previsione di un'arteria di scorrimento trasversale.

Insomma, un rito inutile. Inutile al popolo. Utile, viceversa, a ratificare ciò che già sta nelle intenzioni dei governanti, o delle forze economiche cui essi rispondono. Quando la partecipazione non si è dimostrata completamente fallimentare, ciò è avvenuto perché l'iter si è concentrato su aree marginali, su arredo e pavimentazioni (l'urbanistica tattica), in condizione di libertà vigilata.

Ma non sono queste le condizioni per dar vita alla partecipazione popolare. La partecipazione non deve limitarsi ad esercizi di rigenerazione di una democrazia rappresentativa in piena crisi. Essa è viceversa pratica di liberazione dalle prescrizioni del capitalismo, e strumento di autodeterminazione nella costruzione di modi di vita, di politiche trasformatrici sui territori, nelle forme di produzione e di riproduzione sociale.

Riferimenti bibliografici e sitografici

AGOSTINI 2017

Ilaria Agostini, *Alienazioni a Firenze, o la metamorfosi dell'urbanistica in ragioneria*, "La Città invisibile", n. 58, 17 febbraio 2017
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2017/02/17/alienazioni-a-fiorenze-o-la-metamorfosi-dellurbanistica-in-ragioneria/>

AGOSTINI, FIORENTINO, VANNETIELLO 2020

Ilaria Agostini, Antonio Fiorentino, Daniele Vannetiello (a cura di), *Firenze fabbrica del turismo*, perUnaltracittà, Firenze, 2020
<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2020/10/Firenze-fabbrica-del-turismo-Agostini-Fiorentino-Vannetiello-edizioni-perUnaltracitta-2020.pdf>

CONTI 2022

Francesca Conti, *Nella città degli student hotel non c'è posto per gli studenti fuori sede*, "La Città invisibile", n. 179, 27 settembre 2022
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2022/09/27/nella-citta-degli-student-hotel-non-ce-posto-per-gli-studenti-fuori-sede/>

FIorentINO 2020

Antonio Fiorentino, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, perUnaltracittà, Firenze, 2020

<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2020/12/A-chi-fa-gola-Firenze-Antonio-Fiorentino-Edizioni-perUnaltracitta-2020.pdf>

REDAZIONE 2023

Redazione, *Un referendum contro la gentrificazione a Firenze. La playlist con le interviste*, "La Città invisibile", 17 gennaio 2023

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/01/17/referendum-contro-la-gentrificazione-a-firenze-la-playlist-con-le-interviste/>

SALVIAMO FIRENZE 2023

Referendum Salviamo Firenze, pagina facebook

<https://www.facebook.com/ReferendumSalviamoFirenze>

SOMMA 2022

Paola Somma, *Firenze e Venezia città d'arte e d'Artea*, "Emergenza Cultura", 12 marzo 2022

<https://emergenzacultura.org/2022/03/12/firenze-e-veneziah-cittad-arte-e-dartea/>

Seconda parte

Gli studentati di lusso
nella città del turismo globale



Un nuovo *student hotel* in costruzione sul viale Belfiore a Firenze.
Fotografia: Stefano Sansavini.

Ecco la Firenze del futuro, solo rendita e turismo

Francesca Conti

I numeri parlano chiaro, per gli studenti universitari anche a Firenze sta diventando sempre più difficile quando non impossibile trovare un alloggio. Il rapporto di Immobiliare Insights (2022), specializzata nell'analisi dei *big data*, per Immobiliare.it riporta un aumento della domanda del 45% rispetto allo scorso anno e i prezzi più alti del 10%. A Firenze una stanza costa in media 451 euro, per questo molti studenti cercano alloggio in provincia dove i costi si abbassano di un centinaio di euro al mese, con un risparmio notevole alla fine dell'anno. Anche gli studenti universitari fuori sede subiscono la stessa sorte di una gran parte dei residenti, prima allontanati dal centro e poi anche dalle periferie per via del caro affitti che diventa giorno dopo giorno sempre più insostenibile per una famiglia media. Ovviamente adesso le stanze disponibili scarseggiano anche fuori da Firenze.

È la gentrificazione, bellezza.

Ed è la stessa che ha portato all'espulsione di servizi e funzioni dal centro storico; del resto anche l'università sta subendo questa sorte dagli anni '90 con le facoltà scientifiche spostate a Sesto e quelle delle scienze sociali a Novoli. Dello spostamento dalle Cascine a Sesto Fiorentino della Facoltà di Agraria ne ha parlato Ilaria Agostini (2021).

Intanto in città ci prepariamo ad avere ben sette studentati/hotel privati di cui tre già esistenti e quattro in via di realizzazione: tre Student Hotel per un totale di 1.378 stanze, altre 300 circa nei due studentati Camplus e infine i due studentati in piazza Indipendenza. Solo per fare un esempio un posto in doppia in un Camplus viene 12.000 euro per undici mesi. La cifra ci dice chiaramente a quale clientela sono destinati questi studentati che, a ragione, molti definiscono di lusso. Ovviamente sappiamo bene che queste residenze sono destinate anche agli affitti turistici con il prezzo di una doppia che oscilla tra i 100 e i 150 euro.

Ai 20.000 studenti universitari fuori sede dell'Università di Firenze invece corrispondono 1.694 posti letto in strutture dell'Agenzia per il Diritto allo Studio Toscana (ARDSU) destinati a quegli studenti definiti «bisognosi e meritevoli» dal Comune di Firenze (2022). Merito e povertà, binomio tipico del neoliberismo. Per i restanti 18.000 non bisognosi e soprattutto non meritevoli non resta che la caccia al tesoro di una stanza ad un prezzo abbordabile, mentre le università americane (a Firenze sono circa quaranta le filiazioni delle università americane) fanno incetta di appartamenti nel centro storico, e non solo, visto che quest'anno gli studenti statunitensi sono stati 15.000 e per il prossimo ne sono previsti 18.000.

Appare ovvio come tutto questo, aggiungendosi ai flussi turistici, droghi il mercato degli affitti che, con la crisi economica ed abitativa in cui siamo già immersi e che andrà acuendosi nei prossimi mesi, contribuirà ad espellere le ultime sacche di residenza delle fasce popolari da molte zone della città. Quella visione neoliberista che ha trasformato il centro storico di Firenze, espellendo chiunque vivesse la città, dai residenti agli studenti, si sta già espandendo fuori dalla cerchia dei viali.

Il Quartiere 2 ha già due grandi hotel di lusso in costruzione: l'ex-collegio della Querce in via della Piazzola acquistato dal colosso sudafricano LEEU Collection (FIORENTINO 2019) e l'ex ostello di Camerata finito in mano al gruppo immobiliare israeliano Omnam. Un altro hotel andrà poi ad occupare il lato sud dei palazzi ex-Fondiarina in piazza della Libertà. L'assetto futuro della zona che va da piazza della Libertà a piazzale Donatello e si estende fino alle Cure prevede appartamenti di lusso a Villa Donatello, un centro commerciale con terrazza panoramica e giardini pensili sempre nei palazzi ex Fondiarina tra via Lorenzo il Magnifico e viale Spartaco Lavagnini, altre residenze a Villa Basilewsky.

Certo non sarà chi governa a tutti i livelli ad invertire la rotta, né sindaco, né giunta, nessuno è capace di immaginare una città diversa dalla città della rendita. Per loro Firenze è gallina dalle uova d'ora, da vendere pezzo dopo pezzo, palazzo storico dopo palazzo storico. Non più una città dove vivono lavoratori e lavoratrici, studenti e studentesse, pensionati che hanno passato qui tutta la loro vita, dove si va a lavo-

rare e dove si produce, ma una città destinata ai ricchi di tutto il mondo dove si può lavorare soltanto se sfruttati nella ristorazione e nell'accoglienza, dove le case non servono per viverci ma sono "investimenti".

Questi fenomeni, se la politica non interverrà mettendo un freno alla rendita, spingendo verso canoni concordati e tornando ad investire in edilizia pubblica, cambieranno definitivamente volto alla città. In quanti di quegli edifici pubblici trasformati in hotel e studentati di lusso da colossi stranieri si sarebbero potuti realizzare studentati per i fuori sede dell'università di Firenze o case popolari? Quanti studenti fuori sede sceglieranno un'altra università? Quanti talenti avrebbe perso Firenze se non avesse accolto nei decenni tanti studenti fuori sede che poi hanno deciso di restare. Anche Giorgio La Pira, spesso citato dei nostri amministratori che poi vanno nella direzione opposta, era uno studente fuori sede, oggi probabilmente avrebbe concluso i suoi studi a Messina e non a Firenze.

Riferimenti bibliografici e sitografici

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/>

COMUNE DI FIRENZE 2022

Alloggi e residenze per studenti universitari, richiesti i fondi Pnrr per realizzare un nuovo studentato pubblico ai Lupi di Toscana, comunicato stampa, 17 maggio 2022
<https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/alloggi-e-residenze-studenti-universitari-richiesti-i-fondi-pnrr-realizzare-un>

FIorentino 2019

A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città: Colony capital – LEEU Collection /6, "La Città invisibile", n. 102, 26 marzo 2019
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2019/03/26/a-chi-fa-gola-firenze-guida-alle-grandi-holding-che-si-appropriano-della-citta-colony-capital-leeu-collection-6/>

IMMOBILIARE.IT INSIGHTS 2022

I fuorisede diventano pendolari: a Milano e a Firenze la singola si cerca anche in provincia, Immobiliare.it Insights, 20 settembre 2022
<https://www.immobiliare.it/info/ufficio-stampa/2022/i-fuorisede-diventano-pendolari-a-milano-e-a-firenze-la-singola-si-cerca-anche-in-provincia-2362/>



ESRI-Copernicus, *Small woody features*. La mappa rappresenta le formazioni legnose spontanee nel quartiere di San Jacopino.

Studentato in viale Belfiore: il nuovo che avanza a San Jacopino e dintorni

Adriana Dadà e Paolo Degli Antoni

Nel quartiere di San Jacopino – appena oltre i viali, ma nella ripartizione comunale incluso nel centrale Quartiere 1 – si sta costruendo un complesso cripto-alberghiero da 550 stanze. L’ennesimo studentato di lusso, marchio TSH, si eleva sull’area ex Fiat, area spontaneamente rinaturalizzata nel corso degli anni.

Perché il promesso progetto *green* per l’area di San Jacopino non ci convince? Leggendo l’inizio del comunicato stampa, più o meno riadattato dalle varie testate locali fiorentine, emesso da The Student Hotel (TSH) che sta costruendo l’edificio di viale Belfiore/via Benedetto Marcello, non si può che essere soddisfatti. Una piccola tranche del PNRR – 145 milioni – viene assegnata alla società perché provveda alla riqualificazione di due quartieri di Roma e Firenze attraverso la realizzazione di due Student Hotel, rispettivamente San Lorenzo e Belfiore, che poi sarebbe il rione di San Jacopino.

«SACE [gruppo CDP, Nda] supporta il finanziamento con una garanzia *green* di 54 milioni di euro – si legge sul sito www.sace.it –. Il prestito include le condizioni per il raggiungimento di un rating BRE-EAM “very good” per entrambe le *location* e l’aderenza alla Tassonomia UE per le attività sostenibili come criteri per la garanzia *green* di SACE. I progetti sosterranno la riqualificazione dei quartieri San Lorenzo (Roma) e Belfiore (Firenze), rinnovando le aree a favore delle comunità locali e ampliando la disponibilità di alloggi per studenti in entrambe le città. Con queste due nuove aperture, TSH raggiungerà un totale di cinque sedi in Italia».

Ma non è tutto, ci sono anche chiari riferimenti ai temi del *green*, dello sviluppo delle comunità locali, come va di moda dire nel post pandemia, per tacitare i “catastrofisti” ambientali:

«Charlie MacGregor, fondatore e CEO di TSH ha dichiarato: “Siamo molto lieti di annunciarvi un accordo di finanziamento a impatto sociale e ambientale con UniCredit, che rafforza ulteriormente il nostro rapporto stabilito nel 2016, questa volta con il supporto di SACE. I termini di finanza sostenibile e di impatto si allineano con l’impegno costante di TSH per minimizzare il nostro impatto ambientale e massimizzare quello sulle comunità locali come parte della nostra strategia di crescita. Siamo orgogliosi di essere in grado di riqualificare queste aree in via di sviluppo a Roma e Firenze per renderle luoghi emozionanti [sic, corsivo nostro] dove le comunità locali, gli ospiti, gli studenti, le aziende possono riunirsi”».

E non è tutto: «Oltre alle camere d’albergo, al bar, alla palestra, agli spazi di lavoro e al parco pubblico, il complesso di Belfiore comprenderà anche una pista pubblica per la corsa sul tetto dell’edificio» [il corsivo è nostro] (FIRENZETODAY 2022).

Qualche dubbio su queste aperture alla politica del green e della rinaturalizzazione sorge se si guarda il rendering che apre l’articolo: la pista per correre prevista dal progetto è completamente artificiale... realizzata sul tetto dell’edificio, con qualche raro alberello o siepe che, naturalmente non potranno essere piantate che.... nei cassoni di cui non solo il nostro quartiere si sta riempiendo, ma che il Comune di Firenze riconosce come «spazio pubblico verde», «accessibile a tutti» (COMUNE DI FIRENZE 2019). Detta pista sarà peraltro inaccessibile di fatto alle persone che volessero accompagnare amici o parenti corridori e che per inabilità o patologie legate all’età non possono affrontare una scala alta venti metri.

Beh – di che lamentarsi? – comunque finalmente avremo “un parco pubblico”, un po’ di verde nell’area della città che, abbiamo segnalato più volte, ha il più basso tasso di rapporto abitanti/verde pubblico, 3,7% rispetto al 24,7% della media cittadina (si vedano: DADÀ 2021; MAPPA DEL VERDE).

Anche a guardare il rendering che abbiamo segnalato è evidente che la quantità di verde che sarà disponibile a fine lavori sarà però ben poco: sarà racchiuso in una piazza triangolare di 665 mq a copertura di auto-

rimesse interrate, con verde pensile, tipo piazza Dallapiccola in miniatura. È evidente che uno spazio verde del tutto innaturale comporterà uno spreco anche a livello di gestione, soprattutto per l'irrigazione che richiederà. I cittadini avevano inutilmente chiesto che almeno i 1.300 mq non ancora profondamente scavati al momento dell'asta d'acquisto e colonizzati negli anni d'abbandono da un'albereta spontanea di pioppi e salici, censita dal 2016 come "luogo del cuore" del FAI (FAI 2016), venissero destinati a verde alberato in piena terra.

Il terreno acquistato all'asta giudiziaria, ricavato dalla demolizione dello stabilimento FIAT costruito con fondi del Piano Marshall nei primi anni Cinquanta del Novecento (DEGLI ANTONI 2015), si presentava in parte profondamente scavato e allagato dalla risalita d'acqua dalla sottostante falda freatica superficiale; finché il livello dell'acqua è stato mantenuto basso, vi si era insediato un canneto popolato stabilmente da anatidi e libellule, occasionalmente da ardeidi e martin pescatore; col cessare del deprecabile sversamento delle acque eccedenti in fognatura bianca, il livello dell'acqua salì, generando un lago profondo. La porzione non scavata, mai sommersa, si presentava come un'albereta di pioppi bianco, nero e suoi ibridi, salice bianco e salicone, assimilabile allo habitat H027 (GEOSCOPIO) del REpertorio NATuralistico TOscano (Codice Natura 2000, 3280), con sporadica presenza di alloro e oleanandro; la forte densità del popolamento ha impedito l'invasione da parte di specie infestanti come ailanto e robinia.

La formazione legnosa spontanea è stata rilevata anche da ESRI-Copernicus, *Small woody features* (cfr. la carta, *supra*, p. 36); a partire dal luglio 2018 la pregevole vegetazione, definita «infestante» dalla Direzione Ambiente del Comune di Firenze nelle controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini, è stata soppressa a più riprese per l'installazione del cantiere edile. A dispetto della dilapidazione di una ricchezza ambientale particolarmente rilevante nell'area ad alta densità edilizia, il responsabile Corporate di UniCredit Italia che partecipa all'operazione dichiara: «l'accordo segue la nostra filosofia di creare progetti a prova di futuro, sviluppati e gestiti in modo sostenibile».

Diceva una vecchia canzone «parole, parole, parole», ma i fatti sono molto evidenti; sarà ora di aprire occhi e bocca per dire cosa pensano i cittadini della zona, sempre più assediati dal cemento, dall'espropriazione del poco verde naturale o da riqualificare esistente, da operazioni come quella in corso della Manifattura Tabacchi e di quella approvata, relativa all'area ex OGR, che porteranno nuovo cemento, traffico e inquinamento (si vedano: DADÀ 2021; BUDINI GATTAI 2021). Per non parlare della situazione dell'aria nell'area metropolitana e nella nostra zona che è in questi giorni su tutti i quotidiani locali grazie all'indagine di Legambiente (MINUTOLO, BEVACQUA, COLOGNESI 2022) e ci segnala che le città toscane sono molto al di sopra dei parametri suggeriti dall'OMS, e quella messa peggio per biossido d'azoto da traffico, è naturalmente Firenze. Per le isole di calore, la criticità di tutta l'area metropolitana era già stata evidenziata da un'altra indagine commissionata dal Comune di Firenze (CARRATÙ 2021); dalle carte allegate si può verificare come, per il rione San Jacopino/Puccini, si salvino in parte le zone limitrofe agli alvei dei fiumi Mugnone e Arno con il loro afflusso di aria migliore che per ora in parte mitiga nel rione sia l'inquinamento che le isole di calore. Le costruzioni in corso, e quelle che si preparano, produrranno una chiusura alla circolazione dell'area proveniente dall'Arno. Infatti nella zona limitrofa alle Cascine il cemento crescerà a dismisura; oltre alle costruzioni per un totale di 700 appartamenti della ex Manifattura Tabacchi e, grazie ai permessi di costruzione nell'area ex OGR, si erigeranno 54.000 mq di nuovi edifici sul lato parallelo al fosso Macinante.

Per non dire dell'impatto della costruzione della tranvia e del nuovo asse viario che costeggerà le Cascine, sul quale si sono già espressi esperti qualificati con ottimi articoli che meritano una lettura. A seguito di queste operazioni che si attueranno nell'area contermina delle Cascine si sta già procedendo all'eliminazione di quel corridoio ecologico che poteva permettere di collegarci, attraverso il fosso Macinante, fino agli spazi verdi e lacustri della Piana (DEGLI ANTONI 2020).

Queste scelte urbanistiche produrranno una quantità di traffico che non potrà non avere riflessi anche sul già debole equilibrio della

flora delle Cascine; per capire quanto la scelta sia nefasta basti dire che un professore di Agraria di Firenze, ha segnalato che entro vent'anni è a rischio la sopravvivenza delle Cascine.

I cittadini del rione hanno aperto una consultazione e una serie di manifestazioni fin dal maggio 2016 sui temi del verde, degli spazi sociali, della viabilità. Costituiti in comitati (Associazione Giardino San Jacopino, Associazione Leopolda Viva, Comitato Belfiore/Marcello, Comitato ex Manifattura Tabacchi) e riuniti poi nella sigla 4 Luoghi hanno anche inviato con PEC nel settembre 2020 articolate osservazioni e proposte relative al Piano Operativo in discussione, chiedendo un'audizione alle commissioni Ambiente e Urbanistica. A distanza di quasi un anno e mezzo nessuna risposta.

Comunque, una volta realizzati tutti questi progetti di rigenerazione urbana attraverso i «riempimenti di vuoti» e di «edilizia post Covid» – così definiti dal sindaco Nardella nell'opuscolo programmatico Firenze rinasce. Ripensiamo la città – non rimarrà né verde né aria. Ma, per fortuna abbiamo in zona eccellenti docenti che fabbricano scatole per l'aria, anche se bisognerà avere soldi per comprarle. Per chi non avrà soldi sufficienti saranno predisposti lungo le vie a pagamento erogatori d'aria, come avviene in molte città del Giappone! Quelli forse saranno più accessibili.

E non è catastrofismo, è il “nuovo che avanza”, documentato e leggibile nei progetti urbanistici approvati e nei proclami delle multinazionali e fondi di investimento che stanno facendo affari d'oro a Firenze (si vedano: AGOSTINI 2017, 2022, 2023; AGOSTINI, FIORENTINO, VANNETIELLO 2020; FIORENTINO 2020); con la scusa di dare alloggio alle orde di studenti che dovrebbero invadere Firenze, si stanno appropriando degli spazi residui per creare nuove abitazioni, strutture alberghiere e convegnistiche che dovrebbero essere il business del futuro di una città ridotta a Disneyland turistica.

Noi cittadini stiamo rimanendo ostaggi di scelte che non hanno nulla di nuovo, di green e tantomeno di sostenibilità ambientale, ma sono semplice profitto capitalistico sfacciatamente dipinto di verde... quello dei soldi.

Riferimenti bibliografici e sitografici

AGOSTINI, FIORENTINO, VANNETIELLO 2020

Ilaria Agostini, Antonio Fiorentino, Daniele Vannetiello (a cura di), *Firenze fabbrica del turismo*, perUnaltracittà, Firenze, 2020

<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2020/10/Firenze-fabbrica-del-turismo-Agostini-Fiorentino-Vannetiello-edizioni-perUnaltracitta-2020.pdf>

AGOSTINI 2017

Ilaria Agostini, *Alienazioni a Firenze, o la metamorfosi dell'urbanistica in ragioneria*, "La Città invisibile", n. 58, 17 febbraio 2017

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2017/02/17/alienazioni-a-firenze-o-la-metamorfosi-dellurbanistica-in-ragioneria/>

AGOSTINI 2022

Ilaria Agostini, *La luce dei dollari e l'antico ospedale. Ovvero come mercantilizzare lo spazio pubblico*, "La Città invisibile", n. 163, 11 gennaio 2022

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2022/01/11/la-luce-dei-dollari-e-lantico-spedale-ovvero-come-mercantilizzare-lo-spazio-pubblico/>

AGOSTINI 2023

Ilaria Agostini, *Città di sfarzo 1. City grabbing*, "La Città invisibile", n. 190, 7 marzo 2023

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/03/07/citta-di-sfarzo-1-city-grabbing/>

BUDINI GATTAI 2021

Roberto Budini Gattai, *Cattive strade. Le quattro corsie sul Macinante (e il tunnel TAV)*, "La Città invisibile", n. 151, 27 settembre 2021

<https://www.perunaltracitta.org/2021/06/01/cattive-strade-le-quattro-corsie-sul-macinante-e-il-tunnel-tav/>

CARRATÙ 2021

Maria Cristina Carratù, *Firenze bollente, il Cnr studia la mappa delle "isole di calore"*, "Repubblica Firenze", 16 agosto 2021

https://firenze.repubblica.it/cronaca/2021/08/16/news/firenze_isole_calore_mappa_cnr_esperti-314131460/

COMUNE DI FIRENZE 2019

Comune di Firenze, *Programma di mandato, Rigenerazioni, Area Belfiore*, 2019

<https://www.comune.fi.it/pagina/programma-di-mandato-rigenerazione/area-belfiore>

COPERNICUS

ESRI-Copernicus, *Small Woody Features*, 2018

<https://land.copernicus.eu/pan-european/high-resolution-layers/small-woody-features/small-woody-features-2018>

DADÀ 2021

Adriana Dadà, *Firenze: a San Jacopino la transizione ecologica si fa col cemento*, "La Città invisibile", n. 156, 27 settembre 2021

<https://www.perunaltracitta.org/2021/09/27/firenze-a-san-jacopino-la-transizione-ecologica-si-fa-col-cemento/>

DEGLI ANTONI 2015

Paolo Degli Antoni, *Successioni vegetazionali secondarie in città. Un caso di studio fiorentino da orti di guerra a fabbrica, a cantiere, a bosco planiziale*, "perUnaltracittà", pdf, 2015

<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2015/05/Successioni-vegetazionali-secondarie-in-citt%C3%A0.pdf>

DEGLI ANTONI 2020

Paolo Degli Antoni, *Ultima occasione per un corridoio ecologico nel Quartiere 1 di Firenze*, "La Città invisibile", n. 160, 21 novembre 2020

<https://www.perunaltracitta.org/2020/11/21/ultima-occasione-per-un-corridoio-ecologico-nel-quartiere-1-di-firenze/>

FAI 2016

FAI, *Area boschiva nell'ex area Fiat Belfiore-Marcello*, scheda de I luoghi del cuore, s.d. [2016]

<https://fondoambiente.it/luoghi/area-boschiva-nell-ex-area-fiat-belfiore-marcello?ldc>

FIorentINO 2020

Antonio Fiorentino, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, perUnaltracittà, Firenze, 2020

<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2020/12/A-chi-fa-gola-Firenze-Antonio-Fiorentino-Edizioni-perUnaltracitta-2020.pdf>

FIRENZEToday 2022

Redazione, *The Student Hotel: finanziamento a impatto sociale e ambientale da 145 milioni per gli hotel di Roma e Firenze*, "Firenze Today", 8 febbraio 2022

<https://www.firenzetoday.it/green/the-student-hotel-roma-firenze.html>

GEOSCOPIO

Regione Toscana, *Geoscopio*, s.d.

http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/hotlinks/aree_protette/renato/schedeSpecie/Habitat/H027.rtf

MAPPA DEL VERDE

Comune di Firenze, *Mappa del verde*, s.d. (ultima visita 4 luglio 2023)

<https://ambiente.comune.fi.it/mappa>

MINUTOLO, BEVACQUA, COLOGNESI 2022

Andrea Minutolo, Laura Bevacqua, Irene Colognesi (a cura di), *Mal'Aria di città. Quanto manca alle città italiane per diventare delle clean cities*, Legambiente, 2022

Uno *student hotel* nelle ex Poste di via Pietrapiana. La Rete Antisfratto si oppone

Stefania Valbonesi

La Rete Antisfratto Fiorentina – sigla che raccoglie sindacati di base, movimenti e partiti fiorentini, Movimento di Lotta per la Casa, Sportello solidale resistenza casa e Gruppo casa Campi Bisenzio – ha portato avanti una campagna in città per dare evidenza al patrimonio pubblico sfritto e dismesso presente in città. Dopo un blitz in via del Romito (VALBONESI, 2021), il focus è stato fatto sul vecchio Palazzo delle Poste di via Pietrapiana. Un presidio ha attaccato al palazzo costruito nel 1967 su progetto dell'architetto Michelucci, alcuni cartelloni con le motivazioni dell'iniziativa, un grande striscione è stato appeso accanto all'entrata delle Poste mentre si svolgeva un volantinaggio e un intervento al microfono spiegava le ragioni del presidio. A fronte di un'emergenza abitativa che da anni affligge Firenze, resa ancora più acuta dalla crisi conseguente alla pandemia da Covid-19, resistono sia all'interno dell'area Unesco che fuori, spazi pubblici non utilizzati, venduti a privati, oppure oggetto di "riqualificazioni" che spesso tagliano fuori proprio la fascia della residenza più fragile. «Il 30 giugno [2021 NdC] – dicono i partecipanti al presidio – riprenderanno gli sfratti, senza che tuttavia sia stato previsto un Piano casa straordinario, come più volte richiesto, volto a risolvere il bisogno casa. Un bisogno dai confini ancora più larghi e indeterminati a causa della pandemia, che ha fatto sì che moltissime persone si siano ritrovate senza stipendio e con un drastico ridimensionamento del reddito familiare». La cosa, rimarcano dalla Rete Antisfratto, è particolarmente grave anche alla luce delle continue sottolineature fatte dalla giunta vigente circa la necessità di riportare la residenza in centro, dal momento che è stata proprio la pandemia a fare emergere in modo lampante ciò che molte associazioni e i cittadini lamentavano da tempo, ovvero la drastica riduzione non solo della residenza, ma anche delle attività artigianali e di vicinato del centro storico.

In tutto questo, il palazzo delle Poste di via Pietrapiana, semivuoto, in stato di evidente degrado nonostante il valore architettonico [«di rilevante interesse storico-artistico», secondo FONDAZIONE MICHELUCCI-MIBAC-REGIONE TOSCANA 2011, NdC], poteva rappresentare, sia per la collocazione nel cuore cittadino sia per la grandezza, un buon punto di sviluppo per una rinnovata politica abitativa comunale tesa a far tornare i fiorentini a Firenze e a ripopolare il centro storico. Invece, sul Palazzo di via Pietrapiana, è stata già approvata in consiglio comunale la delibera che riguarda la convenzione per la compensazione degli impatti generati dall'incremento/modifica del carico urbanistico a seguito della decisione di Poste Italiane di attivare la scheda norma che riguarda l'immobile. Ciò significa che l'immobile sarà oggetto, da parte del privato, in primo luogo di una riqualificazione che porterà a un mix di funzioni così suddivise: 15% a destinazione residenziale, 35% commerciale per medie strutture di vendita e 50% a direzionale, cioè a studentato esclusivo.

La somma dovuta dalla proprietà al Comune a titolo di compensazione per il mancato reperimento da parte del promotore degli standard urbanistici, ivi incluso il social housing, è stata calcolata in circa 986.000 euro. Questo tesoretto confluirà nella realizzazione di una nuova piazza, con contestuale riorganizzazione degli spazi pubblici della zona di via Pietrapiana, e nel completamento della pedonalizzazione e dell'area ciclopeditone. Perciò, il pacchetto di interventi legato alla rinascita del palazzo ex Poste sarà reso possibile grazie agli oneri di compensazione dovuti al Comune di Firenze dall'operatore privato.

«Dal punto di vista della residenza – dicono i cittadini in presidio – non si capisce la *ratio* di tornare a inondare un quartiere dove il commercio è ben rappresentato con nuovi punti commerciali e quella di attribuire solo una piccola parte, il 15 %, al residenziale, dal momento che la grandezza e la collocazione dell'edificio ben si prestano a dare una boccata consistente di ossigeno al bisogno di case, ad affitto calmierato o popolari, che potrebbero coadiuvare l'obiettivo dichiarato dal primo cittadino di fermare la desertificazione della città storica».

Inoltre, a quanto emergerebbe, ci sono comunque punti ancora controversi per quanto riguarda l'operazione che ha investito la struttura; ad

esempio, il mancato coinvolgimento in un percorso partecipativo dei cittadini nella progettazione della pedonalizzazione della piazza (la preoccupazione dei cittadini di vedere cancellati posti auto, cassonetti per i rifiuti, soste per i motorini è alta), ma anche se nella quota della residenza, già esigua (15%), sia compreso il concetto di negozio di vicinato, il che porterebbe a pensare, come si dice nel corso del presidio, che gli alloggi possano non solo essere pochi, ma addirittura scomparire. Altre criticità rimangono non solo sul punto delle compensazioni, ma anche sul fatto che in questa operazione potevano essere coinvolte anche altre strutture di proprietà delle Poste, come lo stabile di via Chiusi, che era stato “candidato” fino a un certo punto per la creazione di alloggi volàno (VALBONESI, 2018).

«L'ex Palazzo delle Poste – concludono i partecipanti al presidio – è solo uno dei tanti esempi delle politiche reali del comune di Firenze: da un lato, si afferma la volontà di riportare la residenza nel centro storico e in città, dall'altra si continua a mettere gli spazi pubblici nelle condizioni di essere utilizzati per finalità ben diverse. Insomma, se non si cambierà passo, anche questo edificio sarà il simbolo di una risposta mancata».

Intanto, come ricordano i partecipanti al presidio, a giugno, nella sola Firenze, con lo sblocco, sono previsti oltre mille sfratti.

Riferimenti bibliografici e sitografici

VALBONESI 2018

Stefania Valbonesi, *Alloggi volàno, si profila l'ipotesi casa-albergo delle Poste*, “StampToscana”, 11 luglio 2018

<https://www.stamptoscana.it/alloggi-volano-si-profila-lipotesi-casa-albergo-delle-poste/>

VALBONESI 2021

Stefania Valbonesi, *Campagna patrimonio pubblico dismesso e sfritto, partenza via del Romito*, “StampToscana”, 1 aprile 2021

<https://www.stamptoscana.it/campagna-patrimonio-pubblico-dismesso-e-sfitto-partenza-via-del-romito/>

FONDAZIONE MICHELUCCI-MIBAC-REGIONE TOSCANA 2011

Palazzo delle Poste di via Pietrapiana, in *L'architettura in Toscana dal 1945 ad oggi*, database online, Fondazione Michelucci-Mibac-Regione Toscana, scheda FI39 <https://www.architetturatoscana.it/at2011/scheda.php?scheda=FI39>

Ex Manifattura Tabacchi: uno studentato esclusivo nel cuore della “riqualificazione” *glamour*

Edoardo Calamassi, Lorenzo Villani

«Abitare la Firenze che guarda al futuro». Così recita, con limpida e involontaria ironia, il *claim* che accoglie il visitatore del sito Live in Manifattura Tabacchi (<https://www.liveinmanifattura.com/>). È vero, Firenze oggi guarda a quel futuro, il loro. Un futuro che si fa sempre più presente e pressante, che si materializza davanti ai nostri occhi con edifici a vocazione mercantile. Spuntano infatti come funghi, col sostegno delle autorità cittadine e nazionali, progetti le cui finalità privatistiche si nascondono dietro l’ambigua dicitura “riqualificazione”.

Soprattutto studentati, ma non solo, come nel caso in questione anche edifici residenziali e addirittura interi quartieri che si vorrebbero animati – così dicono – «dall’energia creativa di moda, arte e design» (<https://www.manifatturatabacchi.com/progetto/>). Dichiarazioni queste che a nostro avviso nascondono intenti e conseguenze assai meno auliche, riassumibili con una sola parola: gentrificazione.

In una Firenze il cui centro città risulta ormai in pianta stabile e definitiva sotto l’assedio del turismo di massa, così alieno, anzi ostile, a qualsiasi forma di aggregazione che non sia a pagamento, tanto da aver di fatto impedito il libero uso di intere zone (si pensi al caso di Santo Spirito [cfr. BARBAGLI 2021, NdC]), si lavora attivamente al fine di estendere questo modello anche nei quartieri popolari.

Oltre il centro storico, i nuovi investitori spostano i propri orizzonti altrove. E questo vuol dire proseguire lungo la strada che inevitabilmente porta a spremere ancora di più il capoluogo toscano.

Il caso dell’ex Manifattura Tabacchi esprime la volontà, da parte di soggetti economicamente in crescita, di individuare i margini della città come potenziali aree generatrici di profitto. Queste aree non saranno riqualificate socialmente. Al contrario, per chi le vive, diverranno ancora

più marginali. O meglio, esclusive e inospitali per il caro affitti e il conseguente aumento del prezzo della vita.

Continua così l'inarrestabile espansione del modello "città vetrina" col suo corollario di ingenti profitti per pochi e aumento del costo della vita per tutti gli altri, specie per quelle classi popolari che ormai da qualche decennio la (tutt'altro che invisibile) mano del mercato allontana dalla città. Ciò che risulta più grave in questo come in altri casi simili è come la decisione di mettere a profitto uno spazio dismesso non sia stata presa da un'anonima società a capitali privati ma dallo Stato stesso, mediante la sua finanziaria Cassa Depositi e Prestiti. È dunque "la cosa pubblica" a privare la cittadinanza dell'ennesimo bene demaniale a suo tempo costruito con fondi pubblici e che oggi avrebbe potuto rappresentare una risorsa fondamentale da restituire alla collettività in forma, ad esempio, di case popolari e scuole pubbliche.

Restituire alla città e al quartiere un complesso costruito dalla dittatura fascista questo sì, sarebbe stato – per citare Manifattura Tabacchi Development Management – un «progetto» di vera, non demagogica, "riqualificazione urbana". Eppure Stato e amministrazione cittadina, a fronte nella sola Toscana di ben 150.000 famiglie in stato di precarietà abitativa (VALBONESI 2022), decidono di continuare a guardare dall'altra parte: invece di costruire case e scuole per tutti, svendono, lasciando Ferragamo (Polimoda), Louis Vuitton (Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH) e gruppi d'investimento immobiliare come Aermont Capital costruire «campus» e «loft esclusivi» per i soliti pochi. Si giustifica tutto ciò in nome della lotta a quel generico "degrado" del resto reso possibile e consolidato dalle medesime politiche classiste che chiedono "riqualificazioni" in forma di «residenze di design per un'esperienza unica» che si vorrebbero – ci spiegano – «una realtà inedita per il capoluogo fiorentino, un valore aggiunto per i suoi abitanti e per il territorio».

Parliamo – perché sia chiara l'estensione del progetto messo in opera da CDP immobiliare e Gruppo Aermont – di 45 unità abitative iniziali su 250 totali (fonte: ANSA 2022), dislocate all'interno di due edifici: Anilla (progettato dalla "archistar" spagnola Patricia Urquiola

e così denominato «in onore» delle le operaie che all'interno di quegli stessi locali si occupavano di mettere la fascetta ai sigari) e Puro (disegnato dallo studio locale q-bic) per una superficie complessiva di 25.000 mq. Gli appartamenti in vendita sono di quattro tipi (bilocale, trilocale, quadrilocale al più grande, la penthouse panoramica da 250 mq) e si muovono in un *range* di prezzo che va dai 391.000 € per un «loft duplex» o dai 580.000 € per un appartamento con tre vani (635.000 per la versione «loft»), fino agli 860.000 € del quadrilocale e ai più di 2 milioni per il cosiddetto plurilocale [nel marzo 2023, il 50% degli appartamenti risulterebbe già venduto, cfr. BIAGIONI 2023, NdC]. Entrambi gli stabili – ci tengono a sottolineare da Manifattura Tabacchi Development Management – sono inoltre dotati di vari «plus d'eccezione» di pertinenza esclusiva dei residenti, tra i quali spiccano: la palestra, il concierge e persino un'officina per riparare le biciclette (così che non manchi una strizzata d'occhio alla mobilità sostenibile).

Prezzi e comodità conseguenti che rendono chiaro il *target* tutt'altro che popolare di un'operazione – al di là della retorica utilizzata per legittimarla – di chiara e neanche troppo nascosta natura classista.

Il progetto Manifattura Tabacchi 2.0 si prospetta dunque come l'ennesimo avamposto per ricchi nel cuore popolare della città, poiché ostile al tessuto sociale in cui viene a porsi, e che – siamo facili profeti – finirà inevitabilmente per disgregare a suon di caro affitti e generale aumento del costo della vita, costringendo nel silenzio generale le soggettività più deboli a trovarsi nuovi spazi da abitare. In attesa che anche quelli vengano poi, un domani, gentrificati.

Riferimenti bibliografici e sitografici

ANSA 2022

Redazione Ansa, *Manifattura Tabacchi Firenze, 45 residenze in consegna fine 2023*, “Ansa.it”, 14 settembre 2022

https://www.ansa.it/toscana/notizie/2022/09/14/manifattura-tabacchi-firenze-45-residenze-in-consegna-fine-2023_f2fda745-123d-4699-a499-ca77d7acd7a4.html

BARBAGLI 2021

Cosimo Barbagli, *La piazza rovesciata. Firenze si riprende gli spazi pubblici regalati al consumo*, “NapoliMonitor”, 28 giugno 2021

<https://napolimonitor.it/la-piazza-rovesciata-firenze-si-riprende-gli-spazi-pubblici-regalati-al-consumo/>

BIAGIONI 2023

Andrea Biagioni, *Firenze, ex Manifattura Tabacchi: parcheggio da 800 posti e case di lusso (si parte da 380 mila euro)*, “Corriere fiorentino”, 24 marzo 2023

https://corrierefiorentino.corriere.it/notizie/cronaca/23_marzo_24/firenze-ex-manifattura-tabacchi-parcheggio-da-800-posti-e-case-di-lusso-si-parte-da-380-mila-euro-197a822a-c9ac-11ed-8d47-fd4b1d30818b.shtml#

VALBONESI 2022

Stefania Valbonesi, *Toscana, emergenza abitativa. I numeri fanno paura*, “La Città invisibile”, n. 164, 24 gennaio 2022

<https://www.perunaltracitta.org/2022/01/24/toscana-emergenza-abitativa-i-numeri-fanno-paura/>

Gli affari fiorentini dell'oligarca Abramov

Francesca Conti

Così, a Firenze, piazza Indipendenza diventerà la piazza di un mega studentato. Saranno destinate a studentati, non certo a buon mercato, due palazzine intere: la ex clinica Santa Chiara e l'ex Enel a pochi metri dalla piazza. Vi ricordate quando in mezzo alla pandemia venne detto dall'amministrazione che non sarebbero più stati concessi cambi di destinazione d'uso verso ulteriori strutture turistico-ricettive? Ormai anche i muri hanno capito che la promessa è stata vanificata dal truccetto della destinazione 'direzionale' che sta permettendo di aprire ovunque studentati di lusso.

Ma la cosa che più colpisce di questa vicenda raccontata da "Repubblica Firenze" è che dietro il classico sistema delle scatole cinesi c'è l'oligarca russo Alexander Abramov (FORBES 2023) fedelissimo di Putin e magnate dell'acciaio. Nonostante la retorica guerrafondaia, la corsa al riarmo dell'UE, le forniture di armi all'Ucraina contro la Russia, la chiusura a qualsiasi tentativo di pacificazione, le élites mondiali continuano a fare affari. Sulla nostra pelle. Come ampiamente immaginabile le sanzioni nei confronti della Russia colpiscono la parte più debole della popolazione e non i super ricchi. A noi propinano la retorica sul gas russo, le sciocchezze sulla scelta tra pace e aria condizionata, mentre loro continuano a fare affari tranquillamente.

"Repubblica" parla di due società controllate da Abramov tramite due *trust* con sede rispettivamente a Cipro (cfr. INNOCENTI 2020) e nelle Isole Vergini Britanniche, il paradiso dei paradisi fiscali, e questi due *trust* avrebbero quote di una società cipriota che controllerebbe le prime due. Un vero e proprio sistema di scatole cinesi che permetterebbe all'oligarca di sfuggire alle sanzioni imposte alla Russia.

Ironico per non dire amaro che il sistema delle scatole cinesi non sia vietato in Italia grazie al decreto legislativo 58 del 1998, noto come legge Draghi. Nonostante in più occasioni qualcuno in Parlamento ci abbia provato, la legge non è mai stata modificata.

Riferimenti bibliografici e sitografici

FORBES 2023

Alexander Abramov, “Forbes” (ultima visita 3 luglio 2023)

<https://www.forbes.com/profile/alexander-abramov/?sh=25cb2f857e72>

INNOCENTI 2020

Piero Innocenti, *Cipro, paradiso fiscale e centro del riciclaggio anche delle mafie*, “Liberainformazione”, 1 dicembre 2020

<http://www.liberainformazione.org/2020/12/01/cipro-paradiso-fiscale-e-centro-del-riciclaggio-anche-delle-mafie/>

A chi fa gola Firenze?

The Student Hotel

Antonio Fiorentino

Il testo fa parte delle schede contenute nel libro di Antonio Fiorentino: A chi fa gola Firenze? Guida alle holding che si appropriano della città (perUnaltracittà, Firenze, 2020). La holding olandese The Student Hotel, sulla quale la scheda si concentra, nell'ottobre del 2022 cambia pelle: «Il vecchio nome era diventato un limite», afferma il fondatore. E il gruppo si trasforma (nominalmente) in The Social Hub. Invariato resta anche l'acronimo TSH.

Questa scheda è dedicata alle società che fanno capo a The Student Hotel, il gruppo olandese estremamente dinamico e aggressivo che nello scacchiere immobiliare cittadino ha acquisito il Palazzo del Sonno in viale Lavagnini, l'area dell'ex Fiat di Viale Belfiore e una parte della ex Manifattura Tabacchi, per insediarvi studentati e strutture turistico-ricettive di lusso.

Le vicende di questa società sono strettamente intrecciate con quelle del colosso americano Carlyle Group, della APG, società olandese di gestione di fondi pensione, tra le più importanti in Europa, della società di intermediazione immobiliare YARD Real Estate e della Aermont Capital LLP, multinazionale degli investimenti immobiliari, che possiede il pacchetto di controllo di The Student Hotel e di cui tratteremo a parte.

THE STUDENT HOTEL (TSH) – <https://www.thesocialhub.co/it/> –, società olandese leader nel suo campo, opera dal 2006 nel settore del business immobiliare, pensato per una comunità globalizzata, abbiente e itinerante. I suoi emissari vanno a caccia di immobili di prestigio, col-

locati in posizione strategica nelle grandi città europee, in cui investire capitali globali per la loro trasformazione in facoltose strutture ricettive con il pretesto del turismo studentesco. Si tratta di interventi che incidono profondamente nei tessuti urbani, costituendo occasioni mancate di estensione della città pubblica.

In pochi anni gli interessi della società hanno varcato i confini dei Paesi Bassi, coinvolgendo città come Madrid, Dresda, Berlino, Vienna, Barcellona, Parigi, ecc., preparandosi ad investire oltre 1,8 miliardi di euro. L'Italia è considerata un mercato estremamente redditizio. Il gruppo è presente a Firenze, Bologna [e prossimamente apre i suoi hotel a Roma e Torino, NdC], prevede di avere 41 proprietà nelle città europee entro il 2021, di cui 13 in Italia. Presto anche negli Stati Uniti, Canada e Asia. Ad oggi, The Student Hotel ha un capitale totale impegnato di 375 milioni di euro e acquista e sviluppa in media 6 -7 nuovi progetti ogni anno.

La rapida ed aggressiva espansione della società sembra essere dovuta al supporto di investitori quali Carlyle Group, Aermont Capital (precedentemente noto come Perella Weinberg Real Estate) e APG (principale fondo pensionistico olandese), veri e propri colossi della finanza mondiale.

A Firenze la società ha già acquisito il Palazzo del Sonno in Viale Lavagnini, straordinario immobile di fine Ottocento, inizialmente adibito come foresteria per i funzionari provenienti da Torino durante il periodo di Firenze capitale (da cui la tradizionale denominazione), noto anche come Palazzo delle ex Ferrovie, avendo ospitato per più di un secolo gli uffici delle ferrovie. L'immobile è posto in una zona strategica, a ridosso della Fortezza da Basso e a dieci minuti a piedi dalla stazione di Santa Maria Novella.

TSH inaugura un nuovo mercato immobiliare, quello degli studentati, a Firenze in rapida espansione e, per ora, con ampi margini di remunerazione dei capitali investiti.

Lo pseudo-studentato in realtà è un hotel di 390 tra camere e suites, di cui solo poco più della metà sono dedicate agli studenti, il resto, circa 170 camere, a una clientela internazionale estremamente selezio-

nata dalle tariffe proposte. Si tratta quindi di un'operazione che privilegia un'utenza internazionale, abbiente, che può facilmente accedere a queste "cittadelle del lusso" che tanto entusiasmano il sindaco Nardella, frequentatore del luogo, scatenato dj alle feste lì organizzate, che, bontà sua, osa affermare: «È il segno di una città che si ripensa: non badando al profitto, ma prima di tutto alla qualità degli interventi». Un bravo amministratore dovrebbe evitare di esaltare operazioni molto discutibili sia sul piano della qualità che della reale innovazione culturale. Questi sono interventi che di fatto eludono la domanda sociale di residenze a costi contenuti per famiglie, giovani coppie, immigrati, studenti fuori sede, soggetti tutti destinati ad assurgere al ruolo di spettatori degli altrui fasti.

Annusato l'affare in corso, la società olandese, finanziata anche con capitali americani e inglesi, ha deciso di replicare il business intervenendo nell'area dell'ex edificio Fiat di Viale Belfiore, quella del laghetto urbano che si è formato nella buca delle fondazioni, acquistata con un esborso di circa 30 milioni di euro. Anche qui è previsto un gigantesco hotel di 21.000 mq, circa 670 camere e suites, piscina sul tetto e percorso pensile per consentire ai fiorentini di poter ammirare le evoluzioni acquatiche dell'international business class che avrà il piacere di aggirarsi per il parco a tema rinascimentale di Firenze.

La società ci ha preso gusto, un affare tira l'altro. Come non partecipare al lussuoso recupero di un'altra importante fetta di città? Si tratta di un complesso a ridosso del Parco delle Cascine, quello dell'ex Manifattura Tabacchi, all'interno del quale, in uno degli edifici, sarà allestito il terzo pseudo-studentato. In questo caso la società gioca in casa in quanto all'intera area è interessato, tramite il fondo PW Real Estate III LP, proprio il colosso inglese Aermont Capital, che ha in portafoglio la maggioranza del gruppo olandese. Sarà allestita una grande struttura ricettiva con circa 318 tra camere, suites e servizi annessi, non certo per soddisfare i bisogni sociali delle comunità locali.

Fascino, lusso, comfort, agio, sviluppo, energia esplosiva, sono questi i tratti salienti della "community co-living e co-working" che ci attende, al diavolo tutto il resto!

CARLYLE GROUP – <https://www.carlyle.com/> – è una multinazionale americana di gestione patrimoniale tra le più grandi al mondo. Alcuni dati per capire la reale dimensione planetaria del gruppo: investimenti azionari (Corporate private equity) per 82 miliardi di dollari, piattaforma immobiliare, infrastrutturale ed energetica del valore di 42 miliardi di dollari, credito gestito per oltre 37 miliardi di dollari, offerte di investimento per un valore di 47 miliardi di dollari, il tutto per un valore complessivo di oltre 212 miliardi di dollari, quantità paragonabile al PIL di alcuni stati del Nord Europa.

Il Gruppo è da anni al centro dell'attenzione internazionale per gli stretti intrecci tra politica e affari, con frequenti e poco trasparenti incursioni nel mondo degli investimenti militari, anche al seguito di guerre come quelle in Afghanistan e in Irak. Il consiglio di amministrazione del Gruppo ha visto la presenza di figure quali George Bush senior, affiancato da esponenti della famiglia Bin Laden e della CIA. Infatti, l'inizio delle fortune risale proprio alla conduzione di Frank Carlucci, ex segretario alla difesa di Reagan ed ex vicedirettore della centrale americana di spionaggio.

In Italia il gruppo è da tempo conosciuto per essere stato, a partire dal 2001, anno in cui anche l'ex sindaco di Milano, Letizia Moratti, sedeva del consiglio di amministrazione della società, il principale beneficiario della cartolarizzazione dei beni degli enti previdenziali e delle svendite del patrimonio pubblico (il Demanio statale), perseguite dall'accoppiata Berlusconi-Tremonti. Si aggiudica, a prezzi stracciati, immobili per 290.000 mq con una transazione complessiva di 230 milioni di euro (793 €/mq), portando soccorso al Ministero per l'Economia, che aveva visto garantire, attraverso questa operazione, le coperture di bilancio dopo le numerose aste andate deserte. Alcuni hanno insinuato che si è trattato di un «attestato di riconoscenza americana per il sostegno del nostro governo alla guerra preventiva» scatenata dagli USA in Medio Oriente, ma è anche vero che si è trattato di una generosa opportunità immobiliare donata alla società americana. Dal 2002 al 2005 membro dello European Advisory Board di The Carlyle Group è Chicco Testa, l'ex Legambiente, nuclearista e affarista italiano,

cui si deve uno degli investimenti di maggiore successo realizzato dagli americani in Italia, ossia l'ingresso nel 2003 in Fiat Avio, la nostra industria aerospaziale. La quota americana viene venduta nel 2006 con una plusvalenza di circa 1,2 miliardi di euro in tre anni (pari a circa il doppio dell'esborso iniziale di 600 milioni di euro). Dopo la crisi del 2008, il rimbalzo del 2017 e il recente cambio generazionale alla guida del gruppo, Carlyle si conferma un insidioso centro di potere, in grado di condizionare le politiche di interi stati.

A Firenze il Gruppo Carlyle è coinvolto in una joint venture con The Student Hotel per la privatizzazione di parti importanti della città e di alcuni immobili di prestigio da destinare a strutture ricettive di fascia medio alta, dal Palazzo del Sonno all'ex Fiat di viale Belfiore, all'ex Manifattura Tabacchi.

APG – <https://www.apg.nl/nl> – è una società olandese di gestione di fondi pensione, tra le più importanti al mondo. Con 564,5 miliardi di dollari di *asset* è il secondo in Europa, il sesto del pianeta. Investe nei settori industriali più dinamici, crescente è l'interesse per i settori infrastrutturali (per i quali ha allocato ben 4,5 miliardi di euro) e per le operazioni immobiliari di grandi dimensioni in cui è fondamentale la disponibilità di pronta liquidità. Uno degli investimenti è quello della rigenerazione del centro di Edimburgo, il progetto Edinburgh St James, per cui si stima un investimento superiore a un miliardo di sterline.

A Firenze partecipa finanziando le acquisizioni di The Student Hotel e di Aermont Capital LLP .

YARD REAL ESTATE – <http://www.yardre.it/it/about/> – è una società di intermediazione immobiliare del gruppo italiano Yard, specializzato nella valorizzazione degli asset immobiliari, punto di riferimento di investitori pubblici e privati, banche d'affari, fondi immobiliari e pensionistici, enti ecclesiastici, enti pubblici, gruppi industriali, isti-

tuti bancari e assicurazioni. Principale azionista (45% delle azioni) è il Gruppo DeAgostini, che detiene il controllo di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. La casa madre dichiara per il 2017 ricavi di 25 milioni, 9 miliardi di asset immobiliari in gestione, 3.000 immobili in gestione per un totale di 6 milioni di mq.

A Firenze, Yard RE è stato il consulente immobiliare di The Student Hotel nella acquisizione degli immobili per fini ricettivi di lusso.

Terza parte

Diritto allo studio, diritto alla casa



Un nuovo *student hotel* in costruzione sul viale Belfiore a Firenze.
Fotografia: Stefano Sansavini.

Abitare a Firenze tra turismo e caro affitti.

Intervista a Laura Grandi

Francesca Conti

Con Laura Grandi, segretario generale del Sunia di Firenze, abbiamo parlato della situazione casa a Firenze, di affitti brevi, di edilizia popolare e di studentati di lusso.

FRANCESCA CONTI: Come Sunia insieme a Progetto Firenze avete aperto lo sportello “Questo condominio non è un albergo” dedicato a chi a Firenze vive in palazzi quasi interamente dedicati agli affitti brevi. Come sta andando e qual è per voi lo scopo di questo sportello?

LAURA GRANDI: Come Sunia siamo da sempre dalla parte di chi non trova casa a Firenze. Ormai anche per chi riesce a trovare una casa in affitto i prezzi sono altissimi. Il mercato a Firenze era già problematico, gli affitti brevi hanno reso la situazione ancor più esplosiva. Abbiamo cominciato a ricevere email e telefonate da parte di proprietari e inquilini che abitano in condomini che ormai sono alberghi diffusi. Le problematiche sono tante: dai costi di manutenzione che lievitano all'insicurezza percepita con un via vai di persone a ogni ora del giorno e della notte, ma soprattutto riscontriamo difficoltà dal punto di vista umano. Le persone si trovano a non avere più rapporti con gli altri condomini che sono sempre diversi, non c'è più una comunità di persone. Per questo abbiamo deciso di aprire uno sportello e cominciare a raccogliere tutti questi racconti e tutte le problematiche. Le persone ci fanno dei racconti fotocopia: appartamenti che si liberano perché i vecchi inquilini muoiono e i proprietari sempre più spesso destinano la casa ad affitti brevi. A quel punto iniziano i problemi: il caos ad ogni ora del giorno e della notte, lo snaturamento della vita in comune. In molti casi i vicini non riescono più nemmeno a dormire per la confusione, spesso si rivolgono ad un avvocato perché non riescono a risolvere il problema. Di tutte le persone ricevute una solo abitava nel centro storico in via degli Alfani, mentre gli altri casi provenivano da piazza Puccini, San Jacopino, via

del Bronzino, anche da Quaracchi. Ormai questo problema non riguarda più solo il centro.

Stiamo raccogliendo un buon numero di segnalazioni per poi rappresentarle anche dal punto di vista legale, per noi è anche un modo per far pressione sull'amministrazione. A livello urbanistico secondo noi qualche leva per evitare che i condomini diventino alberghi diffusi ci sarebbero ancora, è necessario intervenire prima che sia troppo tardi.

FC: Girano pubblicità anche sui social che invitano ad investire sugli affitti brevi, mettendo a confronto il guadagno di un anno di affitti brevi con quello di un affitto residenziale. Oltre al desiderio di guadagnare più soldi c'è anche una vulgata che ormai ha preso piede ovunque e in tutte le classi sociali, ovvero che con l'affitto residenziale l'inquilino finisce per non pagare e il proprietario si trova privato della casa e costretto a pagare tutte le spese. Qual è la tua esperienza rispetto a questo?

LG: Noi quasi tutti i giorni siamo presenti sugli sfratti: lo ero stamattina, lo sarò domani, e dopodomani. Posso dire di non aver mai visto uno sfratto con forza pubblica per una morosità per affitti inferiori ai 750 euro, accade sempre per affitti molto alti. Ovviamente è legale, l'affitto è libero e ognuno decide come vuole, ma in una situazione come questa, affittare a quelle cifre è come giocare in borsa: ti può andare bene e trovi quello che ti paga, oppure ti può andar male e la persona smette di pagare. Basta perdere il lavoro, basta un problema di salute. C'è stato un grosso aumento delle morosità a seguito del Covid perché tante persone hanno avuto problemi a ripartire con il lavoro, molti lavoravano a nero.

Gli sfratti a Firenze sono tanti, 2.400 all'anno ma c'è un numero di contratti d'affitto altissimo, quindi il rischio c'è, ma è un rischio calcolato. Diciamoci la verità, sono molti di più gli affitti a nero, illegali. La soluzione è affittare a un prezzo accettabile e comunque oggi nel giro di 9 mesi si rientra in possesso della casa. Per esperienza dico che è una percentuale minima, meno del 4% dei contratti stipulati.

Il rischio per chi stipula affitti a lungo termine è una scusa; la verità è che convengono di più gli affitti brevi e che non interessa il valore sociale della casa.

FC: Ormai la situazione abitativa a Firenze sembra del tutto fuori controllo, secondo te è ancora possibile trovare delle soluzioni?

LG: Per me il primo nodo è l'edilizia pubblica, ci vorrebbe una pianificazione ordinata e ragionata. Prima di tutto dovrebbe partire una politica di recupero immediato degli alloggi sfitti: a Firenze sono 800, nell'area metropolitana 1.400. Vi è un rilascio altissimo, perché stanno morendo molti inquilini che sono entrati nelle case popolari negli anni '80. Non conosco il dato ufficiale ma siamo intorno ai 200-250 rilasci l'anno, che vuol dire altrettante case vuote anno dopo anno senza le risorse per ristrutturarle, soprattutto se si sta ad aspettare che arrivino dallo Stato. Nel 2023 non sono stati previsti nemmeno dalla Regione, stiamo cercando di capire il perché. Quando arrivò Giani, nel 2020, fece un piano triennale: dieci milioni l'anno per le ristrutturazioni, è scaduto a dicembre 2022, ma ad oggi non è stato rinnovato. Non ci risulta che abbiano reiterato questo fondo.

I richiedenti in lista d'attesa a Firenze sono 2.200 circa con tante persone che ormai non fanno nemmeno domanda. Il Comune di Firenze continua a ribadire di aver messo nelle case popolari due milioni di euro, ovvero hanno ristrutturato trecento alloggi. Due milioni di euro nella situazione attuale non bastano, ne servono perlomeno sei dal Comune più due dalla Regione. A quel punto con otto milioni di euro ogni si riuscirebbe a ripristinare un turnover decente e decoroso di alloggi pubblici che si liberano e che devono essere riaffittati. Ma non solo per l'emergenza. Firenze è uno dei luoghi dove nell'edilizia pubblica c'è ancora un buon tessuto sociale e un buon livello di manutenzione, in generale un contesto ancora accettabile. In pochi altri luoghi è così, forse in Emilia-Romagna a Bologna.

Se si esce da questo territorio gli alloggi pubblici sono una disgrazia e c'è da chiedersi come potrà essere il futuro dell'edilizia pubblica. Basta andare nell'Empolese-Valdelsa dove opera un altro ente gestore e la situazione è tutt'altra: manutenzioni non fatte e risorse mancanti, si sta lasciando andare tutto. Oppure pensiamo a Roma o a Milano, la sensazione è che ormai non sia più possibile ribaltare la situazione, perché è stata trascurata per troppo tempo. Qui siamo ancora a un livello accet-

tabile, ma siamo sul crinale e si rischia di scendere. E, come sappiamo, la discesa è molto più veloce della risalita.

Bisognerebbe stare attenti ad assegnare gli alloggi di edilizia popolare a quel mix sociale di lavoratori e di casi sociali. Questo è importante perché dal punto di vista sociale dobbiamo cercare di tenere tutto insieme, altrimenti l'edilizia pubblica diviene esclusivamente il luogo dei casi sociali, ma l'autonomia abitativa non coincide per queste persone con la risoluzione dei loro problemi. Se mettiamo dentro gli alloggi popolare tutti i casi psichiatrici e casi sociali che poi non vengono più seguiti, ci si ritrova in un contesto difficile. È importante avere invece un mix all'interno delle case popolari, perché questo permette di mantenere un contesto di aiuto tra le persone. Per esempio, nelle autogestioni si sono formate reti sociali, ma entro i prossimi cinque anni si dovrebbe dare una mano alle autogestioni, perché le nuove immissioni portano con sé problemi diversi rispetto a quelli che c'erano vent'anni fa. C'è bisogno anche di un'idea diversa per farle vivere e per aiutare chi ci abita dentro.

Secondo me gli alloggi pubblici, le case popolari sono la risposta migliore ai problemi abitativi. Poi se vogliamo fare del social housing nei cosiddetti contenitori vuoti, facciamolo però pensiamo a chi deve andarci a vivere, se faccio un social housing a 650 euro di affitto al mese più 130 euro di condominio, una famiglia con 9.000 euro di Isee non ce la fa a pagare 780 euro al mese per la casa.

FC: Ma nei contenitori vuoti non si potrebbero fare alloggi di edilizia popolare?

LG: Certo, dovremmo farci edilizia popolare, per esempio ai Lupi di Toscana ci sarebbe tanto spazio per fare degli alloggi sociali ERS o ERP (cfr. MAGGIO 2023, NdC). Penso a quello che si poteva fare, ormai non più, alla ex Manifattura Tabacchi. Penso a quello che si potrebbe fare e forse ancora siamo in tempo, alle ex Officine Grandi Riparazioni, luoghi dove c'è tanto spazio per ERS ed ERP. I quaranta alloggi ERS del Meccanotessile e i sedici di Santa Maria Novella sono numeri piccoli rispetto a quello di cui ci sarebbe bisogno. Dopodiché si possono fare alloggi sociali, ma il grande problema è calmierare il prezzo degli affitti: ci sarebbe

da intervenire sulla legge nazionale sia per regolamentare gli affitti brevi, sia, in questo momento storico, per dare una stretta al prezzo degli affitti. Mai tante persone si sono rivolte a noi come in questo periodo, quello che cercano è una casa, un luogo per vivere. Quello che è difficile è organizzarli per una protesta. Le persone si sentono isolate, ormai la casa si porta via una buona parte del reddito, le persone devono spendere più del 50% del loro reddito per l'abitare, ma c'è una difficoltà non solo nostra a convogliare la rabbia. Ormai è divenuto normale, ma per me non lo è. Queste famiglie potrebbero investire i soldi in altro: per far studiare i figli, per andare al teatro o al cinema. Ci sono cose belle nella vita e si dovrebbe poter scegliere di investire i soldi in maniera diversa. Il problema è la politica.

FC: La sensazione è che ci sia un rimpallo di responsabilità: la giunta aspetta il governo, il governo sta fermo. Poi c'è la Regione che ha le deleghe alle politiche abitative. Qual è la tua idea, non si interviene o si interviene non adeguatamente, perché non ci sono gli strumenti oppure manca la volontà?

LG: Secondo me c'è stata una disabitudine della politica ad occuparsi di questi temi, per anni si è pensato che il tema della casa fosse legato solo ai senza casa, con l'idea che l'Italia fosse ormai un paese di proprietari. Il problema della casa era percepito come residuale anche a livello nazionale. Sono state fatte politiche soltanto per l'acquisto, la politica non ci ha messo la testa, né la voglia, i partiti adesso si trovano con questo problema sociale in mano. Gli studenti mettono le tende e scoppia il caso, ma il problema c'era già e i politici lo sapevano. Il sindaco di Firenze invece di decidersi a costruire un certo numero di alloggi ha dato alla Ministra Bernini una lista di dieci luoghi dove si possono fare studentati, ma questa non è una risposta al problema. La situazione a Firenze è talmente compromessa che ormai non si trova casa in tutta l'area metropolitana se non a prezzi altissimi. Noi avevamo proposto di intervenire sul testo dell'urbanistica per individuare due sottocategorie residenziali e non residenziali perché i comuni potessero dare facoltà di passare da residenziale a ricettivo, ma ci è stato risposto che non si poteva fare. I comuni dove c'è da intervenire con alloggi sociali non lo

fanno. Si è pensato agli studentati per gli studenti stranieri, ma il problema principale in questa città sono le famiglie, i lavoratori.

Per concludere, un altro tema importante che ora sta emergendo è che dopo la pandemia ci sono stati tanti pignoramenti immobiliari, la Toscana è la seconda regione come numero di pignoramenti. Tanti proprietari stanno perdendo la propria casa, questo perché sono state costretti a comprarsi casa visto che non trovavano un affitto. Hanno acceso dei mutui spalmandoli su trent'anni perché veniva una rata più bassa dell'affitto. Chi subisce un pignoramento immobiliare finisce fuori casa, ma non è che queste persone finiscono tutte in mezzo a una strada perché alla fine magari trovano una soluzione, li aiutano i genitori o i familiari, ma sono comunque fallimenti pesanti per chi li subisce.

Se fossi un politico mi preoccuperei della vita dei cittadini, mi preoccuperei che possano avere una vita degna di essere vissuta e trovare una soluzione abitativa decorosa per i redditi medio bassi sarebbe un passo fondamentale in questa direzione. Lo ripeto, si dovrebbe intervenire sul mercato degli affitti, ma è chiaro che non succederà mai con questo governo. È questa destra che ha fatto fallire la riforma del catasto, quella era una questione di giustizia che ci sta chiedendo anche l'Europa. Ma se questo governo non farà mai niente di simile mi piacerebbe che ci fosse una parte politica che si fa carico di tutti i problemi di questa fascia di popolazione. Ad oggi queste persone non si sentono più rappresentate da nessuno.

Riferimenti bibliografici e sitografici

MAGGIO 2023

Marvi Maggio, *Firenze ai tempi del Piano Operativo: questione abitativa e diritto alla città*, "La Città invisibile", n. 195, 23 maggio 2023

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/05/23/firenze-ai-tempi-del-piano-operativo-questione-abitativa-e-diritto-alla-citta/>

In mobilitazione per il diritto allo studio e all'abitare

Collettivo d'Ateneo Firenze

Siamo studenti e studentesse universitarie abbiamo deciso di occupare l'ATER Calamandrei per denunciare l'allucinante situazione abitativa di una città come Firenze, similmente a come è già stato fatto dagli studenti di altri atenei.

Quest'edificio, gestito dall'ARDSU Toscana, è l'ennesima dimostrazione di come manchi *in primis* da parte di ARDSU e Regione la volontà politica di garantire il diritto allo studio anche a chi non hai mezzi per potersi permettere di pagare le spese necessarie a intraprendere un percorso di studi. Nelle stesse condizioni di questo edificio ci sono ben altre due residenze in ristrutturazione per un totale di 654 posti letto non disponibili su un totale di 1.785. Riteniamo in ogni caso che le ristrutturazioni siano necessarie, ma il non avere trovato posti alloggio alternativi è la dimostrazione della mancanza di volontà politica delle istituzioni di garantire il diritto allo studio. Così facendo quest'anno a Firenze ci ritroviamo con 1.397 studenti rimasti fuori dalle residenze anche se risultati idonei e vincitori di graduatoria, nonostante gli stringenti criteri del DSU, senza contare chi visti i numerosi ostacoli e i miseri sussidi non prova neanche ad intraprendere un percorso di studio universitario.

Infatti possiamo vedere come tra le loro politiche, in linea con i decennali tagli, esternalizzazioni e privatizzazioni del settore pubblico, ci propongano alternative quali miserabili contributi affitto che di fatto non possono e non devono ingrossare le tasche di privati coinvolti nel mercato immobiliare con soldi pubblici che potrebbero essere destinati alla costruzione di nuove residenze.

Se da un lato ci vengono richieste cifre assurde come 400 € al mese per una stanza, in un mercato immobiliare drogato dalla turistificazione, in cui ormai non solo gli studenti, ma anche gli abitanti sono strozzati

dal caro affitti, dall'altro ci vengono proposte come soluzioni stanze in studentati privati, destinati a ricchi studenti visti i costi, che si aggirano sui 1.000 € mensili non accessibili alla maggior parte della popolazione studentesca. Studentati privati che diventano sempre più numerosi nella nostra città con un totale di quasi 10 (considerando quelli già aperti e quelli in costruzione) a discapito di quelli pubblici che sono fatiscenti e i cui posti non aumentano.

Le scelte dell'ARDSU sono sugli stessi binari delle decisioni governative, tra le quali quella di utilizzare i fondi del PNRR per finanziare la costruzione di studentati privati di cui solo una parte avrà diminuzioni di costo per studenti borsisti e solo per pochi anni, finanziando così la costruzione di numerosi edifici dalla tassazione agevolata.

Il diritto allo studio è già carente da anni e infatti, se non consideriamo i 100 posti contentino derivati dalla cessione di terreni a CampusX, l'ultimo studentato aperto dal 2015 ad oggi è lo Studentato Autogestito – PDM 27, nato dalla mobilitazione di studenti e studentesse che, buttati fuori dalle residenze per una riforma che li considerava più ricchi sulla carta anche se non lo erano, decisero di occupare un immobile pubblico abbandonato da anni. Da quel momento lo studentato ha dato un alloggio gratuito e la possibilità di organizzarsi per lottare a centinaia di studenti che sono stati e continuano ad essere esclusi dal DSU.

Per tutto questo pensiamo che quest'occupazione simbolica non si debba limitare ad un atto di denuncia, ma possa essere un momento in cui riconoscerci e organizzarci in quanto studenti nella stessa condizione per pretendere una veloce riapertura degli studentati in ristrutturazione, soluzioni alternative per i posti indisponibili a causa di lavori, un aumento delle residenze pubbliche e la cessazione di ogni forma di finanziamento pubblico che vada ad aumentare i profitti dei privati.

La nostra lotta non si esaurirà certo qui e per questo invitiamo chiunque a partecipare alla nostra assemblea settimanale che si tiene ogni lunedì al Polo di Novoli e lottare insieme per conquistare i nostri diritti.

Alta formazione a Firenze.

Dialogo con Leonardo Croatto

Ilaria Agostini

L'amministrazione fiorentina si sta indirizzando verso lo sviluppo di un nuovo turismo culturale, incentrato sulla cosiddetta "alta formazione". «Diventeremo la capitale dell'alta formazione – afferma il sindaco Nardella a mezzo stampa –. Gli studenti stranieri raddoppieranno». Secondo Palazzo Vecchio, il potenziamento del settore fornirebbe anche soluzioni ai problemi demografici del centro storico e dei volumi vuoti, da Sant'Orsola al Maglio.

Ne parliamo con Leonardo Croatto (FLC-CGIL).

ILARIA AGOSTINI: Tu che lavori in quest'ambito come sindacalista puoi aiutarci a capire cosa si intende nel dibattito cittadino con l'espressione "alta formazione"?

LEONARDO CROATTO: Il mondo dell'alta formazione è vasto. Firenze, per le sue caratteristiche storiche, è un contenitore di un numero particolarmente elevato di strutture di natura culturale, universitaria, post-universitaria. Molte di queste istituzioni sono private: mi riferisco alle imprese che producono formazione strutturata, destinata a studenti al di sopra dei diciotto anni. È essenzialmente su questo tipo di istituti – privati e, quindi, sul mercato – e sul loro richiamo culturale, che si impernia l'attuale dibattito sull'economia della città.

A Firenze e nei comuni limitrofi abbiamo più di una quarantina di università americane o straniere, incluse le aziende italiane che si accreditano all'estero (ad esempio, la Lorenzo de' Medici o il FUA-Florence University of Arts). Poi gli istituti di alta formazione per l'arte, l'artigianato e per la moda (tra cui: lo IED-Istituto Europeo di Design, Marangoni, Polimoda, la Scuola di musica di Fiesole, l'Alta scuola di pelletteria di Scandicci, etc.).

Hanno dimensioni molto diverse: da poche unità di dipendenti, a più di un centinaio; da poche decine di studenti a semestre, fino a molte centinaia. E sono scuole accessibili per lo più a fasce medio-alte (benché qualche studente provenga anche da famiglie non ricche); poi esistono agenzie di natura mista pubblico-privato [o private finanziate da fondi pubblici] che, facendo formazione regionale (quella da catalogo), sono frequentate da elementi provenienti da classi meno abbienti e locali.

Prevalentemente, tuttavia, l'alta formazione a cui si fa riferimento nel dibattito fiorentino è quella che richiama studenti stranieri. Ogni semestre arrivano a Firenze migliaia di studenti stranieri. Nel 2018, in Italia, abbiamo avuto 35.000 studenti statunitensi; di questi, oltre 12.000 hanno studiato in Toscana. Agli studenti USA si aggiungono poi le migliaia di studenti che arrivano dagli altri paesi: è una fetta consistente di popolazione, in una città di 350.000 residenti.

Con all'ASAUI (l'associazione dei docenti università americane in Italia, ndr) abbiamo provato a fare un conto: nei momenti di picco, gli addetti nelle università americane a Firenze sono almeno 3.000. Questo prima del covid, ora la situazione è probabilmente diversa.

IA: In cosa si distingue l'afflusso connesso all'alta formazione dal turismo normalmente inteso? Che bisogni e che impatto ha, dal punto di vista culturale?

LC: È difficile distinguere i bisogni di questi soggetti rispetto ai turisti "normali". Si tratta di un contingente piuttosto omogeneo: studenti, ma anche professori, funzionari con alto livello di istruzione. Tutti instaurano un rapporto particolare con la città. Oltre a consumare molti alcolici e panini (ciò è vero soprattutto per quanto riguarda gli studenti), vorrebbero consumare qualcosa che non trovano: più cultura. Ma se, da una parte, essi si attendono maggiori stimoli culturali, dall'altra è innegabile che la loro presenza abbia ricadute culturali sul tessuto cittadino. In una città piccola, una densità tanto elevata di luoghi di alta formazione alza il livello della scolarità, della cultura. Se questo settore avesse una sua visibilità e opportunità di funzionare a servizio della città, produrrebbe un impatto culturale di maggiore spessore.

IA: Con quale immagine di Firenze arrivano gli studenti e i docenti stranieri? E quale è l'opinione che se ne fanno abitandoci?

LC: Per rispondere devo partire da lontano. Firenze non è più una città manifatturiera, l'alta qualità produttiva non è più in città. Si fa prima, e meglio, a far soldi col turismo, che ha meno bisogno di specializzazione. Per esempio, il turismo croceristico che arriva, mangia un panino, compra una borsa di pelle e se ne va, non ha bisogno di nulla. Paradossalmente, Firenze produce i suoi turisti senza impegno dell'essere umano. Minimo investimento, massima resa. La scelta di puntare sull'alta formazione – per quanto essa possa essere in qualche modo assimilata a una forma di turismo – la vedo perciò come un piccolo passo in avanti, poiché attrae soggetti che maturano un rapporto più intenso nei confronti della città. Che vivono lo spazio urbano, si relazionano col vicinato, devono riempire le serate.

Per inciso, le imprese formative sono presenti “naturalmente” anche senza una programmazione, o un progetto di lungo periodo che le richiami: la città ha una capacità naturale di attrazione degli studenti stranieri. L'idea per cui questo tipo di studenti viene da sé è comunissima. Finora nessun sindaco e nessun presidente del consiglio regionale ha fatto nulla, contrariamente a quanto dichiarato. E così, la città non offre a questi ragazzi niente di meglio di quello che offre ai turisti di un giorno. In questo modo, il rapporto tra alta formazione e Firenze si inceppa. Se la città non si mette al servizio del percorso educativo, l'esperienza si riduce a bere birra e passare le notti per le strade.

IA: Descrivi un classico scenario da “movida”. Quale potrebbe essere una possibile soluzione?

LC: Il salto di qualità starebbe nel creare le condizioni idonee a favorire un'offerta culturale che distolga da questo tipo di consumo. Si dice che gli studenti più svegli di questi programmi vadano via delusi, perché si aspettavano un'offerta più ampia, più culturale. Detto in altri termini, Firenze non si dimostra uno strumento di soddisfazione culturale.

IA: In città, come sai, esistono molti volumi vuoti, in posizione centrale e dal carattere monumentale. Alcuni di questi “contenitori” sono destinati ad accogliere massicciamente funzioni relative all'alta formazione. Che ne pensi di questo approccio?

LC: In assoluto non sarei d'accordo, ma relativamente alla situazione può essere plausibile. Sono dell'opinione che abbia poco senso, infatti, puntare esclusivamente sull'alta formazione, perché il centro storico è carico. Ma che altro si può fare con questi edifici? Sempre meglio una scuola che un museo vuoto (come quei musei privati a cui sono stati affidati palazzi centralissimi e che non attirano nessuno). Meglio che un albergo di lusso o l'ennesimo negozio di grande superficie. La valutazione è relativa, il problema è la mancanza di una visione complessiva. Questi studenti sono molti e hanno influenza sulle dinamiche degli affitti...

IA: Ecco, a proposito di affitti: spingere verso una città che offre alta formazione come nuova ipotesi economica, in forma monoculturale, non rischia di essere poco lungimirante dal punto sociale?

LC: Certo, è il pericolo principale. Tuttavia, realizzare uno studentato o un campus dove studenti e docenti vivono tra di loro, isolati, ha poco senso, anche perché il senso di questi settori formativi è vivere un rapporto con la città. Se viceversa li mescoli alla città, gli studenti incidono sul mercato degli affitti. Gli affitti brevi – quelli da tre-quattro mesi destinati a studenti stranieri – mangiano un mare di affitti. Una situazione che è comunque meglio di airBnB (a cui un sindaco normale dovrebbe fare una guerra senza quartiere, ma questo è un altro discorso...). Il loro modo di vivere è estraneo alla cultura abitativa locale. Provengono da esperienze di vita suburbana in famiglia, o in campus universitari, serviti e riveriti. Quella che vivono qui è la loro prima esperienza di vita autonoma in un contesto “ostile”.

Insomma, la presenza di studenti stranieri modifica l'offerta del territorio, ma probabilmente in maniera meno dirompente del turismo mordi e fuggi. Hanno bisogno del commercio di vicinato, del pane, non vanno all'ipermercato in periferia. Non è detto che questa modifica sia del tutto negativa, certo bisognerebbe averci riflettuto prima, aver fatto una programmazione, aver pianificato.

L'amministrazione cittadina dovrebbe riflettere in due direzioni. Prima riflessione: cosa si offre loro, quando la città offre unicamente sé stessa? quando gli amministratori non devono fare alcuna fatica, non hanno bisogno di fare un progetto, perché il progetto è Firenze?

La seconda riflessione è: come si modifica l'antropologia dei luoghi in cui questi ragazzi precipitano? Magari potremmo avere un centro storico vivo, con un sacco di gente, con spazi di aggregazione frequentati da "vecchini" e da questi ragazzi; sarebbe interessante, inoltre, il confronto tra questi studenti diciottenni-ventenni e quelli delle scuole superiori.

IA: Si pone però il problema dell'aumento del costo della vita in città, l'aumento degli affitti...

LC: Certo, quello è dato. Però oggi la concorrenza dell'affitto 4+4 è con airBnB, più che con gli affitti per studenti.

IA: In sintesi, questa insistenza sull'alta formazione la vedi come il meno peggio?

LC: Il meglio sarebbe che Firenze avesse un'economia mista, dove in centro potessero vivere tutti, anche, com'era a suo tempo, gli operai che andavano a lavorare alla Fiat a Novoli. Bisognerebbe fosse così la città, ma siccome non è così, quello che si dovrebbe fare è una programmazione, un calcolo di quanti studenti può sopportare Firenze. Duemila-cinquemila-diecimila studenti? Programmare se e quanto crescere, senza mettere tale crescita in concorrenza con gli abitanti, ma con i turisti di un giorno.

IA: Dal punto di vista sindacale – quanto a contratti lavorativi e a condizioni di impiego – puntare sull'alta formazione porta un miglioramento?

LC: Sì, senza appello. I datori di lavoro del settore sono – salvo eccezioni – ricchi. Gli operatori sono professionisti, laureati (anche l'impiegato in segreteria raramente ha solo il diploma), hanno conoscenze linguistiche. La richiesta di alta professionalità e specializzazione produce buoni posti di lavoro dal punto di vista della quantità e dell'economia. Il confronto con qualsiasi altra attività ricettivo-turistica e professionale è impietoso. E se poi li metti a paragone con il cameriere al nero o con il personale di servizio negli alberghi... La città si riempie di lavoratori ad alto spessore culturale: artisti, autori, scrittori, traduttori, musicisti... Magari la città riuscisse a dar loro visibilità, spazio: sarebbe utile alla città e farebbe contenti i lavoratori nell'alta formazione. Dentro queste strutture ci sono risorse culturali inesprese, è uno spreco monumentale.

IA: È alta la precarietà nell'alta formazione?

LC: Sì. In effetti, la precarietà purtroppo è alta, in particolare nelle figure a più alta professionalità: docenti che impartiscono singoli corsi, che lavorano su più strutture, con contratti fatti a caso e tante partite iva. Fortunatamente però il reddito è mediamente elevato e consente di condurre vite dignitose. Ma esiste un problema contrattuale. Il tasso di sindacalizzazione formale è basso, fatto normale nelle strutture non italiane. Ma con alcune abbiamo un rapporto ottimo. Insomma, è vero che tra i docenti il 25% circa ha contratti precari, ma dall'altra parte – nel turismo – abbiamo lavoratori al nero.

IA: A quanto affermi in merito allo spreco di un potenziale da parte della città, aggiungerei che ciò si inserisce nel solco di scelte politico-culturali che da lungo tempo non interpellano, non coinvolgono nemmeno l'intellettualità fiorentina, la quale resta – colpevolmente – in silenzio.

LC: I docenti delle università straniere fanno fatica, fuori dal lavoro, a dare un senso alla loro esperienza professionale. E qui c'è un elemento di natura sindacale: le università americane di cui questi soggetti sono figli non riconoscono ai docenti che lavorano là dentro lo status di professore. Quindi: professori a tutti gli effetti, che fanno esami, alcuni seguono tesi, non possono scrivere il titolo di prof. nemmeno in calce alla mail. Però, per tornare alle potenzialità culturali non espresse sacrificate al turismo di un giorno: quale città al mondo, di 350.000 abitanti, ha in seno più di una quarantina di università americane e tutti gli istituti di moda e di arte che ho citato sopra? A cui si aggiungono l'Università di Firenze (4.285 tra docenti e tecnici-amministrativi, 53.772 gli studenti iscritti nel 2020), l'Accademia di Belle Arti, l'ISIA-Istituto di Design, senza dimenticare l'Università Europea alla Badia fiesolana? Roma ne ha di più, certo, ma ha una superficie urbana smodata e un numero enormemente più elevato di abitanti.

Quarta parte

Oltre la città del lusso e dei recinti



Un nuovo *student hotel* in costruzione sul viale Belfiore a Firenze.
Fotografia: Stefano Sansavini.

Critica alla città gerarchica ed escludente.

Intervista a Roberto Budini Gattai

Stefania Valbonesi

Il dibattito sulla Firenze futura si accende e si diffonde via via di fronte a scelte del governo cittadino che senz'altro cambiano la faccia della città. Ma come è ovvio, l'urbanistica obbedisce in buona sostanza a scelte che vengono fatte a monte, dal "governante", che si dovrebbe porre alcune domande ineludibili come: che tipo di società si vuole favorire; quale modello è più adatto all'anima "storica" di una città; come mettere insieme il "vecchio" e il "nuovo" in nome di una fruibilità estesa e includente, o ristretta ed esclusiva. Domande che in definitiva appartengono innanzitutto alla politica, più che alla pratica tecnico-urbanistica.

Sulla questione del nuovo corso urbanistico che si sta tenendo in città, abbiamo posto alcune domande all'architetto urbanista Roberto Budini Gattai.

STEFANIA VALBONESI: Rinnovo e riqualificazione della città, il sindaco Dario Nardella pone l'accento su "buchi neri" del tessuto cittadino e sulla capacità di questa giunta di riempirli "ricucendo" il tessuto sociale e urbanistico di Firenze. Esempi, l'ultima delibera passata in consiglio che riguarda l'ex caserma Lupi di Toscana (circa 70% di edilizia sociale), Manifattura Tabacchi, l'area Belfiore, le officine ex Ogr, l'ex tribunale di San Firenze, la caserma Cavalli, Sant'Orsola, la caserma Vittorio Veneto. Quanto e in che senso, secondo lei, questa catena di interventi valgono a ricucire la città?

ROBERTO BUDINI GATTAI: Nelle ultime interviste sempre più scoppiettanti di fine anno, il sindaco insiste sulla metafora dei buchi neri, più forte dei grigi "contenitori" che da decenni si dice di non sapere come riempire. Quando, nel 2015, venne approvato il Regolamento Urbanistico, quella incapacità ha trovato la sua ragione: solo il Mercato ha la capacità di pianificare attraverso il tasso di redditività

dell'investimento, la vera linea di fede della “nuova” urbanistica. Sollevati dallo spinoso compito di scegliere e pianificare, agli amministratori rimane quello di attrarre e facilitare gli investitori. Si visitano i mercati internazionali, si prepara un'apposita brochure già prefigurata dal RU: Florence city of the opportunities-Invest in Florence (COMUNE DI FIRENZE 2014) e una normativa tanto puntuale nella schedatura, quanto generica e flessibile nelle previsioni, così da ottenere una sorta di urbanistica à la carte. Il piatto forte è stato ed è il centro storico con le sue propaggini ottocentesche; essendo un bene raro, irriproducibile e di sicura qualità è diventato il genere di lusso più ambito dalla rendita finanziaria immobiliare. L'esito è la destinazione degli immobili o delle aree di pregio al turismo più ricco. Si pensi alle OGR (le ex Officine ferroviarie di Porta al Prato) dove in luogo di un parterre alberato vitale per la città, ricavabile dalla demolizione dei capannoni, attrezzabile con il più antico di essi, si è promosso la costruzione di appartamenti extra lusso, in assenza ovvia di domanda, per ben 162.000 mc, varata con gran cerimoniale nella sala d'Armi di Palazzo Vecchio. Ma non bastava la copertura di cinque ettari e mezzo sugli otto delle Officine, si è riesumato il progetto di una strada di scorrimento che occuperà oltre 12 ettari lungo il Fosso Macinante, distruggendo anche l'incantevole laghetto del Barco, per portare senza seccature i ricchi ospiti da e verso l'aeroporto.

Se agli occhi del sindaco questa è ricucitura, viva gli strappi.

SV: Nello specifico degli edifici, dunque, è secondo lei inesatto parlare di “buchi neri”?

RBG: Ogni edificio che lei ha menzionato è situato, cioè instaura relazioni fisiche e immateriali di reciprocità con la città, non è né un buco nero né un “contenitore.” La caserma Vittorio Veneto (ex conventi di San Giorgio e San Gregorio alla Costa) per esempio. Di fronte alla difficoltà di trovare una funzione adatta a quel sito, alla delicata architettura, sarebbe stato importante fermare la vendita e come hanno suggerito i poco amati professori, procedere con un piano di recupero con finalità più articolate, mettendo insieme soggetti diversi. Dice Anna Marson: «Ci vuole una strategia a livello urbano, se riteniamo

che Firenze rimanga una città [...], un luogo di compresenza sociale [...]. Poniamoci il problema di come reinterpretare questa convivenza (conflittuale, aggiungerei) necessaria al mantenimento della nostra civiltà. L'alternativa sono i ghetti per i poveri e i recinti con guardie armate per i ricchi». Operazioni per le quali occorrerebbe una capacità immaginativa da cui gli attuali amministratori si sono autoesclusi per obbedienza a un dogma che li priva della libertà del dubbio e dell'ascolto che li colloca in un'inconsapevole ma comoda autocrazia.

Prendiamo la recente delibera che riguarda la ex caserma Lupi di Toscana dove si prevede un atteso 70% di edilizia sociale (ma solo il 5% di edilizia popolare), un Centro culturale ben attrezzato da installare nella palazzina dell'ex Comando. Un provvedimento urbanistico che andrebbe a compensare lo squilibrio di alberghi e studentati di lusso della città dei ricchi. Ancora una "ricucitura" della porzione di territorio oggetto del concorso di architettura che è stata affrontato dal gruppo vincitore con intelligenza e capacità. Purtroppo il bando di concorso cioè la Direzione urbanistica non ha avvertito che la ex Caserma appartiene a un potenziale sistema urbano centrale tra i due grandi Ospedali che attende di essere riconosciuto e promosso attraverso l'architettura dei vuoti, non con ricuciture. È il vuoto che salvaguarda risorse e mette in tensione l'esistente inutilizzato per formare i nodi cittadini di un asse centrale. La mancanza di un progetto di più ampio respiro e intelligenza destina la ex caserma, cioè le belle case sociali e tutto l'impianto dello spazio pubblico ben progettato, a rimanere periferia. Parafrasando l'Assessora Del Re "una cittadella nella periferia." Ne emerge la città gerarchica dei poli (di eccellenza naturalmente), oltre i quali il nulla o quasi nulla, dove le ricuciture erodono gli spazi liberi e consumano i luoghi, le risorse, il suolo.

SV: Un progetto di città si fonda, a monte, sulla scelta delle priorità da perseguire, a valle nella ricaduta delle priorità selezionate in scelte urbanistiche. A fronte delle scelte dell'amministrazione, quali sarebbero le priorità "altre" da cui potrebbe nascere la città "alternativa"?

RBG: Rispondo con tre priorità. La prima è il recupero della presenza popolare nel Centro Storico trasferendo l'edilizia sociale prevista

ai Lupi di Toscana nell'ex ospedale militare di via San Gallo che potrebbe trasformarsi senza forzature architettoniche in un perfezionato modello "Murate". La parte eccedente potrebbe trovare posto sia nel vicino ex ospedale militare del Maglio, sia nella ex caserma Perotti a Coverciano. La seconda sono le Poste Nuove di via Pietrapiana sul limite tra il quartiere (ancora) popolare di Santa Croce e il quadrilatero d'oro, da destinare a casa della Cultura e della Democrazia, con il bel salone centrale come auditorium e la strada interna a fare da foyer. Si tratterebbe di trasferire pressappoco quanto previsto nella palazzina del Comando dei Lupi di Toscana, dove a poca distanza esiste un'analoga attrezzatura come l'ottima Biblioteca Comunale dell'Isolotto.

Infine si dovrebbe sospendere e ristudiare tutto il nuovo programma tramviario. L'esistenza di nuovi vettori di portata tramviaria su gomma dotati di batteria a ricarica rapida che si possono installare in poche settimane, consentirebbe di sperimentare un tracciato più calibrato sulla città e più utile al centro storico. Si eviterebbero errori come occupare un viale per quel servizio pubblico e l'aberrazione della staffa tra piazza della Libertà e piazza San Marco. Un modello di spesa (ZIPARO 2019) più che un modello di mobilità.

La priorità assoluta a Firenze in tema di mobilità è la realizzazione dei 500 metri mancanti alla terza coppia di binari per l'AV (non il doppio tunnel di 7 km) e la trasformazione in metro-treno della prima coppia. Anche la linea 4 che esiste come ferrovia leopolda, presenta un costo di trasformazione inverosimile di oltre 23 milioni a chilometro che ritengo dovuto all'abbassamento del sedime del ferro per renderlo complanare della futura strada lungo il Fosso Macinante, la famigerata Rosselli-Pistoiese che si avvarrebbe così del co-finanziamento pubblico della tramvia.

SV: Quanto può valere o è valso, l'impatto della pandemia nella configurazione dei nuovi interventi?

RBG: Durante il blocco da pandemia del 2020 il sindaco sembrò convinto della necessità di ripensare l'assetto della città, a partire dal forte sbilanciamento dovuto alla monocultura turistica. È stato un breve squarcio in cui si è affacciato il possibile, subito ritiratosi alla comparsa

dei fondi PNRR. Così l'altra faccia della pandemia quella che chiede di guardare alla conversione ambientale, a una maggiore giustizia sociale e ambientale, all'uso parsimonioso delle risorse ereditate, quella che confida nella capacità di riequilibrare l'insostenibile consumo di suolo, attraverso il recupero di terreni ed edifici, ha dovuto soccombere, liquidata da quell'ottusa e un po' ridicola formula de' i professionisti del no amplificata da tutti i giornali della città.

SV: In che modo la "città" può diventare strumento politico e specchio della struttura socioeconomica di una società? Mi riferisco ad esempio alle periferie, che da sempre sono la cartina di tornasole della capacità di inclusione o esclusione dei ceti popolari e medio-bassi. Periferie su cui è stata fatta molta retorica in tempi non sospetti.

RBG: In un agile libro sul postmoderno, il filosofo Fredric Jameson (1989) dedica il penultimo capitolo alla città, osservata attraverso il Bonaventure, grande albergo di Los Angeles che «non desidera essere parte della città, ma piuttosto un suo equivalente o sostituto», e, parodiando Heidegger, scrive che (l'albergo) è soddisfatto di «lasciare che il tessuto cittadino decaduto continui ad essere nel suo essere»; non attende né desidera alcun effetto ulteriore, alcuna trasformazione intorno. I poli urbani fiorentini si comportano come il grande albergo: la «città nella città» (Del Re a proposito della speculazione OGR e della ex caserma Gonzaga), Novoli e l'annunciato polo logistico alla Mercafir, l'intero centro storico, polo turistico globale. Quel "tessuto decaduto" è la nostra periferia dove vive la maggior parte degli abitanti, se non decaduta destinata a rimanere tale, un habitat di rango inferiore.

SV: Di fatto dunque si passa da una città di quartieri a una città di "poli"?

RBG: I poli colonizzano la città, la subordinano a infrastrutture pesanti, come tunnel, aeroporti, strade di scorrimento, tramvie che sono doppiopoli di linee ferroviarie o che esportano insieme a uno scellerato polo sportivo, la distruzione di decine di ettari di frutteti e seminativi arborati in un Comune confinante; riproducono gerarchie del tipo centro-periferia; sono i luoghi dei consumi eccellenti, quelli dei molto ricchi che inquinano l'ambiente 8-10 volte di più della media. La peri-

feria è la forma consustanziale della città capitalistica e postmoderna, lottare per trasformarla in città significa lottare per l'abolizione delle gerarchie dello spazio e della società.

Un sindaco trionfante annuncia in una intervista a “la Repubblica” (27 dicembre 2021) una minacciosa cascata di interventi che saranno fatti “anche con scelte toste” e dice di aver ormai dato un “disegno ordinato” alla città che fino a pochi anni fa non aveva. È la sua *smart city* altamente entropica, dissipativa che cinquant'anni di ricerca ambientale e dal 1995 tre leggi regionali sul governo del territorio avrebbero voluto e dovuto scongiurare.

Riferimenti bibliografici e sitografici

JAMESON 1989

Fredric Jameson, *Postmodernismo, Ovvero la logica culturale del tardo capitalismo*, Garzanti, Milano 1989

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:

https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2014/11/INVEST_IN_FLORENCE_2014.pdf

ZIPARO 2019

Alberto Ziparo, *Mobilità fiorentina: né innovazione né pianificazione*, “Il Ponte”, n. 2, 2019, pp. 63-113

Città alienata.

Il potenziale sociale degli edifici pubblici

Daniele Vannetiello

Città storica, edifici pubblici in vendita e loro potenziali usi, diritto alla casa. Il testo qui pubblicato deriva dal volume collettivo Urbanistica resistente nella Firenze neoliberista (Aión 2016), analisi a più voci dell'operato della lista di cittadinanza per Un'altra città, per due mandati (2004-2014) all'opposizione di sinistra in Consiglio comunale.

Tema fondamentale per la corretta gestione delle città storiche, e di riflesso dell'intera città, è il possesso pubblico di un congruo numero di edifici specialistici, civili o religiosi, atti ad ospitare, in un'ottica di riappropriazione urbana, le attrezzature che connotano la vita collettiva. Si tratta in sostanza della destinazione di monumenti al sociale e alla cultura, come è avvenuto nell'esempio internazionalmente riconosciuto di Bologna, che, negli anni Settanta, si è mosso dall'ipotesi secondo la quale «il monumento, da sempre espressione (e sede) del potere, simbolo della classe dominante – dai signori al clero, dalla chiesa alle caserme – deve diventare il luogo della collettività» (CERVELLATI 1974, pp. 53-54).

A scopo di rammemorazione, elenchiamo di seguito, senza pretesa di completezza, le attrezzature di interesse territoriale, urbano e di quartiere che potrebbero essere collocate nei “contenitori” monumentali dismessi o in dismissione, e nelle loro pertinenze.

Di interesse territoriale: università e alloggi per il diritto allo studio universitario, tribunali, ospedali, teatri, biblioteche, musei.

Di interesse urbano: scuole medie superiori, biblioteche, emeroteche, mediateche, sale studio, centri culturali, auditorium, centri sportivi (piscine, campi da tennis etc.), centri studenteschi, attrezzature speciali per la cultura e la ricerca che non possono essere di corredo ad ogni scuola (piccoli musei sperimentali con attività didattiche e di

ricerca, biblioteche specializzate, laboratori, atelier), residenze per studenti e anziani, parchi pubblici.

Di interesse di quartiere: scuole materne, asili, scuole elementari, scuole medie inferiori, mense scolastiche, poliambulatori preventivi, sale polivalenti per attività assembleari, per conferenze e per mostre, teatri sperimentali, circoli culturali, sale per prove musicali, atelier di produzione artigianale, palestre, giardini pubblici.

Tutto ciò, laddove opportuno e necessario, concentrato in “centri di servizi” atti ad assumere il ruolo di poli di focalizzazione della vita collettiva, sapientemente disposti e intervallati all’interno del tessuto urbano.

Va da sé che, quando la configurazione architettonica lo favorisce, percentuali di edilizia residenziale pubblica (comprensiva di forme sperimentali di residenza temporanea) sono da includere nella compagine di tali aggregati di funzioni sociali.

È certo degna di interesse, in quest’ottica, la pervicacia con la quale le amministrazioni comunali fiorentine – dalla giunta Domenici, a quella Renzi, all’attuale giunta Nardella – si sono prodigate, con intensità crescente, nella vendita, o forse sarebbe più appropriato dire svendita, del patrimonio immobiliare pubblico, meglio se monumentale, quasi nel ruolo di curatori fallimentari del Comune di Firenze.

Contro tale tendenza dissolutiva si è mossa la lista di cittadinanza in numerose occasioni; tra queste, alcune appaiono particolarmente rilevanti per il significato più vasto che assumono: ne è un esempio lo sgombero tramite forza pubblica dell’immobile di via dei Conciatori, proprietà comunale passata alla speculazione privata, «dove da anni associazioni, gruppi e pezzi di movimento svolg[eva]no attività politica e culturale aperta alla popolazione» (PERUNALTRACITTÀ 2012a). Così proseguiva il comunicato della lista: «La proposta di autorecupero dello stabile da parte del “Progetto Conciatori” non è mai stata presa in considerazione da parte dell’Amministrazione comunale che ha proceduto con la messa in vendita dell’immobile, la sua aggiudicazione con una base d’asta irrisoria per il centro storico [...] e la richiesta di esecuzione dello sgombero con la forza pubblica. Si è avallata un’operazione di speculazione urbanistica senza mai incontrare i soggetti che hanno

animato le attività nell'immobile e che a più riprese avevano richiesto almeno un confronto con l'amministrazione comunale. Con questa operazione la città perde due volte, si impoverisce di una esperienza di autogestione importante per il tessuto sociale fiorentino e vede una accelerazione verso lo svuotamento del centro storico di funzioni sociali e aggregative» (*ibidem*).

Sul tema del patrimonio di proprietà pubblica alienato – in più, in questo caso, di carattere monumentale e già destinato a funzioni sociali e collettive –, assume valore anche simbolico la tentata vendita dell'ospedale San Giovanni di Dio. Così, in quell'occasione, si esprimeva la lista di cittadinanza: «L'antico ospedale di borgo Ognissanti fu fondato da Simone di Piero Vespucci che, prima di morire, nell'anno 1400, lo donò alla Compagnia di Santa Maria del Bigallo, che già si occupava di altri luoghi di cura. Ma per essere sicuro che mantenesse le caratteristiche originarie di assistenza, fissò precise condizioni: i beni mobili e immobili da lui lasciati alla Compagnia si dovevano destinare unicamente “all'ospitalità e al servizio uso e vantaggio, utilità accoglienza sostentamento dei poveri e degli infermi e delle persone miserabili per il tempo che verrà” ad esclusione di ogni altro “uso e servizio”. Si dà il caso però che, 612 anni dopo, la Asl fiorentina, nella forsennata politica di alienazioni del patrimonio che contraddistingue le attuali amministrazioni pubbliche, [... avrebbe intenzione di cedere] lo storico immobile ad una società privata anglo-belga che intende realizzarvi una residenza privata per anziani, con tanti saluti ai “poveri e alle persone miserabili”» (PERUNALTRACITTÀ 2012b).

Le operazioni di svendita del patrimonio immobiliare pubblico, fino a quel momento episodiche, assurgono a regola nel marzo 2012: «L'ultima decisione dell'amministrazione sulle alienazioni di immobili di proprietà comunale da inserire nella discussione sul bilancio con contestuale cambio di destinazione d'uso per “valorizzare” gli immobili stessi, rappresenta la negazione del concetto stesso di urbanistica e di pianificazione – si legge nel comunicato della lista di cittadinanza –. Si sottrae definitivamente a qualsiasi dibattito [...] una parte importante della pianificazione del territorio: senza alcuna valutazione [...]

di equilibri urbani [...], di distribuzione complessiva delle funzioni sul territorio cittadino, si pretende di intervenire, solo per un immediato vantaggio economico, con scelte che avranno conseguenze importanti» (PERUNALTRACITTÀ 2012c).

Non sfugge alla lista perUnaltracittà, d'altra parte, la fondamentale importanza del popolamento della città storica: il tema dell'edilizia residenziale pubblica nella città entro le mura arnolfiane – da realizzarsi tramite recupero –, viene ribadito con costanza in sede consiliare e nelle attività politico-culturali organizzate a margine dalla lista medesima. Durante l'elaborazione del Piano Strutturale da parte dell'amministrazione comunale, la lista promuove numerose iniziative, tra cui un convegno in Palazzo Vecchio, durante il quale si auspica «la riscoperta dei “centri storici” come “grembo” della rinascita della città attraverso il loro ripopolamento» (PERUNALTRACITTÀ 2010a), con un «grande cantiere, fatto come un arcipelago di tante isole sperimentali, strutturato come un processo partecipato di rivitalizzazione del centro storico, dei suoi ambiti verdi e degli spazi civili» (*ibidem*).

Nello stesso ambito temporale, il Gruppo Urbanistica perUnaltracittà produceva un Manuale d'uso per un Piano Strutturale partecipato, trasparente e a consumo di suolo zero, nel quale si affrontava partitamente il tema della città storica; sulla residenza così ci si esprimeva: «Il desertum contemporaneo è la città *intramuros* [...]. PerUnaltracittà ha già formulato la proposta di incrementare le residenze popolari nel centro storico, secondo l'esempio, ancora, di Bologna del 1972, o il più recente di Saint-Macaire presso Bordeaux (cfr. AGOSTINI, VANNETIELLO 2022). È perciò necessario bloccare le alienazioni degli alloggi pubblici e pensare a nuove acquisizioni di abitazioni per formare un patrimonio di case da concedere in locazione alle famiglie delle fasce deboli, utilizzando a questo fine i fondi per l'edilizia residenziale pubblica» (AGOSTINI, VANNETIELLO 2010, p. 17). Certo, anche i “contenitori storici dismessi” o in dismissione (Sant'Orsola, ospedale militare di San Gallo, caserma Cavalli, tribunali etc.) potrebbero in parte servire allo scopo: «la loro possibile destinazione a atelier di produzione artigianale, a luoghi deputati alla socialità, a servizi, ma anche a residenze

sociali, soddisfa il criterio dell'utilità collettiva» (ivi, p. 18). Nel senso appena illustrato va l'intervento della capogruppo Puc in consiglio comunale – Ornella De Zordo – nel momento in cui si profila il passaggio dei beni demaniali al Comune, ivi comprese le caserme dismesse, «da utilizzare in primo luogo per affrontare l'emergenza abitativa, e non per farci speculazioni». Si ritiene infatti «necessario definire da subito quali dei grandi contenitori dismessi della città saranno destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica per rispondere alle tante persone che vivono l'emergenza abitativa» (PERUNALTRACITTÀ 2010b).

Si constati quanto di ciò che si è sopra accennato potrebbe (o avrebbe potuto) farsi entro gli edifici pubblici presenti nei Piani di alienazione (AGOSTINI 2015) redatti da Comune di Firenze, Città Metropolitana, Regione Toscana, Poste e altri enti pubblici (di seguito un elenco solo dei maggiori tra di essi): Teatro Comunale, palazzo Vivarelli Colonna, Convento dei Filippini in piazza San Firenze, Ospedale di San Giovanni di Dio, villa di Rusciano, Palazzo del Sonno, caserma in Costa San Giorgio, complesso delle Murate, Poste di Michelucci in via Pietrapiana, convento di Sant'Orsola in via Guelfa, Scuola allievi sottoufficiali nel convento di Santa Maria Novella, Corte d'assise in via Cavour, Ospedale militare in via San Gallo, Tribunale per i minori in via della Scala, Accademia di Sanità militare in via Tripoli, Scuola di Sanità militare nell'ex convento del Maglio, convento di Monte Oliveto sulla collina di Bellosguardo, Caserma Cavalli in piazza del Cestello, Dogana in via Valfonda, Caserma Baldissera sull'Arno, Ospedale di Bonifazio (sede della Questura), Officine Grandi Riparazioni, ex Stazione Leopolda, già emblema di un nuovo corso politico. E, tra le aree e gli edifici pubblici in vendita fuori le mura, ma nella periferia consolidata, alcuni luoghi di lunghe vertenze: la Manifattura Tabacchi e il Panificio militare.

Riferimenti bibliografici e sitografici

AGOSTINI 2015

Ilaria Agostini, *Città merce o città felice?*, "La Città invisibile", n. 31, 28 novembre 2015
<https://www.perunaltracitta.org/2015/11/28/citta-merce-o-citta-felice-2/>

AGOSTINI, VANNETIELLO 2010

Ilaria Agostini, Daniele Vannetiello, *La città storica: la grande assente?* in Gruppo Urbanistica Puc, *Manuale d'uso per un Piano Strutturale partecipato, trasparente e a consumo di suolo zero*, perUnaltracittà, Firenze, 2010, pp. 15-18
<http://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2017/03/PUC-per-una-carta-costituzionale.pdf>

AGOSTINI, VANNETIELLO 2022

Ilaria Agostini, Daniele Vannetiello, *Une ville à habiter. Espace et politique à Saint-Macaire en Gironde*, Eterotopia France, Paris, 2022

CERVELLATI 1974

Pier Luigi Cervellati, *Una politica per i monumenti*, "Parametro", settembre 1974, n. 29 (num. monogr. *Bologna, Centro storico: gli antichi «contenitori» oggi*), pp. 53-54.

PERUNALTRACITTÀ 2010a

perUnaltracittà, *La "città paesaggio". Dieci punti (concreti) per l'urbanistica virtuosa, contro il malaffare*, com. stampa, Firenze, 21 marzo 2010

PERUNALTRACITTÀ 2010b

perUnaltracittà, *Allarme beni demaniali: «Subito un confronto con il governo»*, com. stampa, Firenze, 2 luglio 2010
<https://press.comune.fi.it/it/comunicato/487393>

PERUNALTRACITTÀ 2012a

perUnaltracittà, *Via dei Conciatori sgomberata. Difesa con la forza la speculazione urbanistica*, com. stampa, Firenze, 19 gennaio 2012
<https://press.comune.fi.it/it/comunicato/480812>

PERUNALTRACITTÀ 2012b

perUnaltracittà, *Celebrazioni vespucciane. De Zordo: «Amerigo Vespucci non è più a casa sua»*, com. stampa, Firenze, 22 febbraio 2012
<https://press.comune.fi.it/it/comunicato/481280>

PERUNALTRACITTÀ 2012c

perUnaltracittà, *Alienazioni e cambio di destinazione d'uso. De Zordo: «Ecco la norma che cancella l'urbanistica»*, com. stampa, Firenze, 9 marzo 2012

Nota bibliografica

“SALVIAMO FIRENZE”, UN REFERENDUM PER CONTRASTARE LA TURISTIFICAZIONE: l’articolo di Ornella De Zordo, che pubblichiamo leggermente modificato dall’autrice, è apparso sul sito di perUnaltracittà (www.perunaltracitta.org) il 1° marzo 2023 con il titolo *Un voto per fermare trasformazioni urbane che svuotano la città*, e successivamente su “NapoliMonitor” (9 marzo).

La versione originale dell’articolo è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/03/01/un-voto-per-fermare-trasformazioni-urbane-che-svuotano-la-citta/>

LA PARTECIPAZIONE NEGATA. OSTACOLATA LA CONSULTAZIONE POPOLARE SUGLI *STUDENT HOTEL*. Lo scritto di Ilaria Agostini è apparso sul n. 196 de “La Città invisibile”, 1° giugno 2023 con il titolo *Un Dario poco referendario. Ostacolati i due referendum contro gli studentati di lusso*.

La versione originale dell’articolo è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/06/01/un-dario-poco-referendario-ostacolati-i-due-referendum-contro-gli-studentati-di-lusso/>

ECCO LA FIRENZE DEL FUTURO, SOLO RENDITA E TURISMO, di Francesca Conti, è la rielaborazione di due articoli dell’autrice: *Nella città degli student hotel non c’è posto per gli studenti fuori sede*, uscito sul n. 179 de “La Città invisibile”, 27 settembre 2022, e *Ecco la Firenze del futuro, solo rendita e turismo*, pubblicato sul n. 177 della medesima testata, 10 agosto 2022.

I due articoli nella versione originale sono consultabili ai seguenti indirizzi:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2022/09/27/nella-citta-degli-student-hotel-non-ce-posto-per-gli-studenti-fuori-sede/>

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2022/08/10/ecco-la-firenze-del-futuro-solo-rendita-e-turismo/>

STUDENTATO IN VIALE BELFIORE: IL NUOVO CHE AVANZA A SAN JACOPINO E DINTORNI, di Adriana Dadà, Paolo Degli Antoni: il testo che qui pubblichiamo amplia due precedenti contributi: l’articolo di Adriana Dadà apparso sul n. 166 de “La Città invisibile”, 18 febbraio 2022, con il titolo *Il nuovo che avanza a San Jacopino e dintorni*; lo studio di Paolo Degli Antoni, *Successioni vegetazionali secondarie in città. Un caso di studio fiorentino da orti di guerra a fabbrica, a cantiere, a bosco planiziale*, contenuto nel pdf pubblicato su www.perunaltracitta.org (maggio 2015).

I due contributi sono consultabili, nella versione originale, ai seguenti indirizzi:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2022/02/18/il-nuovo-che-avanza-a-san-jacopino-e-dintorni/>

<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2015/05/Successioni-vegetazionali-secondarie-in-citt%C3%A0.pdf>

UNO *STUDENT HOTEL* NELLE EX POSTE DI VIA PIETRAPIANA. LA RETE ANTISFRATTO SI OPPONE, di Stefania Valbonesi, è pubblicato su www.perunaltracitta.org, il 22 aprile 2021, con il titolo *La trasformazione delle ex poste di via Pietrapiana al centro della campagna della Rete antisfratto fiorentina*.

La versione originale dell'articolo è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2021/04/22/la-trasformazione-delle-ex-poste-di-via-pietrapiana-al-centro-della-campagna-della-rete-antisfratto-fiorentina/>

EX MANIFATTURA TABACCHI: UNO STUDENTATO ESCLUSIVO NEL CUORE DELLA “RIQUALIFICAZIONE” *GLAMOUR*, di Edoardo Calamassi e Lorenzo Villani, è apparso con il titolo *Gentrificazione glamour a Firenze. Il caso Manifattura Tabacchi* sul n. 182 de “La Città invisibile”, 8 novembre 2022. La versione pubblicata in questo ebook presenta alcune modifiche di carattere redazionale.

L'articolo originale è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2022/11/08/gentrificazione-glamour-a-firenze-il-caso-manifattura-tabacchi/>

GLI AFFARI FIORENTINI DELL'OLIGARCA ABRAMOV, di Francesca Conti, è apparso il 20 aprile 2022 su “La Città invisibile”, n. 170, col medesimo titolo.

L'articolo è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2022/04/20/gli-affari-fiorentini-delloligarca-abramov/>

A CHI FA GOLA FIRENZE? THE STUDENT HOTEL, di Antonio Fiorentino, è pubblicato su www.perunaltracitta.org, il 13 febbraio 2019, con il titolo *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città: The Student Hotel/2*.

La versione originale dell'articolo è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2019/02/13/a-chi-fa-gola-firenze-guida-alle-grandi-holding-che-si-appropriano-della-citta-the-student-hotel-2/>

Quella che qui presentiamo è la seconda delle dieci schede apparse su www.perunaltracitta.org e su “La Città invisibile” tra il 4 febbraio e il 30 giugno 2019.

Le schede sono successivamente confluite nell'ebook di Antonio Fiorentino, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, edizioni perUnaltracittà, Firenze, 2020, liberamente scaricabile sul nostro sito a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2020/12/A-chi-fa-gola-Firenze-Antonio-Fiorentino-Edizioni-perUnaltracitta-2020.pdf>

ABITARE A FIRENZE TRA TURISMO E CARO AFFITTI. INTERVISTA A LAURA GRANDI, di Francesca Conti, è uscito su “La Città invisibile”, n. 196, 6 giugno 2023, con medesimo testo e titolo.

L'articolo è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/06/06/abitare-a-firenze-tra-turismo-e-caro-affitti-unintervista-a-laura-grandi/>

IN MOBILITAZIONE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO E ALL'ABITARE, firmato dal Collettivo Studenti d'Ateneo, è apparso su "La Città invisibile", n. 195, 24 maggio 2023, con il titolo *Firenze. Occupato dagli studenti l'ATER Calamandrei. Ecco perché e il programma delle attività*. La versione pubblicata nel presente ebook presenta alcune modifiche di carattere redazionale.

L'articolo originale è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/05/24/firenze-occupato-dagli-studenti-later-calamandrei-ecco-perche-e-il-programma-delle-attivita/>

ALTA FORMAZIONE A FIRENZE. DIALOGO CON LEONARDO CROATTO, di Ilaria Agostini, è uscito il 6 aprile 2022 su "La Città invisibile", n. 169, con il titolo *Alta formazione a Firenze: i rischi di una monocultura economica. Dialogo con Leonardo Croatto*.

L'articolo è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2022/04/06/alta-formazione-a-firenze-i-rischi-di-una-monocultura-economica-dialogo-con-leonardo-croatto/>

CRITICA ALLA CITTÀ GERARCHICA ED ESCLUDENTE. INTERVISTA A ROBERTO BUDINI GATTAI, di Stefania Valbonesi, è pubblicato su www.perunaltracitta.org il 7 gennaio 2022, con il titolo *L'urbanista Budini Gattai: "Firenze città dei poli è gerarchica ed escludente"* ed è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2022/01/07/lurbanista-budini-gattai-firenze-citta-dei-poli-e-gerarchica-ed-escludente/>

CITTÀ ALIENATA. IL POTENZIALE SOCIALE DEGLI EDIFICI PUBBLICI, di Daniele Vannetiello, è una parziale ristesura, per mano dell'autore, del capitolo *La città storica*, in Ilaria Agostini (a cura di), *Urbanistica resistente nella Firenze neoliberista: per Unaltracittà 2004-2014*, Aión, Firenze, 2016, pp. 79-88. È stato pubblicato su "La Città invisibile" il 27 ottobre 2017.

Il libro e il capitolo sono consultabili ai seguenti indirizzi:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2017/10/27/urbanistica-resistente-sommario-del-libro/>

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2017/05/20/firenze-2004-2014-la-citta-storica/>

gli ebook di perUnaltracittà

- 1 Gilberto Pierazzuoli, *Il comune e il capitale. Per una bibliografia ragionata di ecologia politica*
- 2 Gian Luca Garetti, *Agricoltura senza padroni. Un cibo sano, pulito e giusto, per tutti*
- 3 *Firenze fabbrica del turismo*
A cura di Ilaria Agostini, Antonio Fiorentino e Daniele Vannetiello
- 4 Edoardo Todaro, *Tutto questo è noir. 30 consigli di lettura*
Prefazione di Ornella De Zordo
- 5 Antonio Fiorentino, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*
Prefazione di Lucia Tozzi
- 6 Gian Luca Garetti, *La salute diseguale. Per un'ecologia anticapitalista*
- 7 Barbara Zattoni, *La cucina è politica. Ricette e percorsi, dalla dignità della fame alla gola*
- 8 Graziana Corica e Rosa Di Gioia, *Le mafie in Toscana. Criminalità organizzata e infiltrazioni*
- 9 Gian Franco Censini, *Città e territori mutevoli del Mediterraneo*
- 10 *Félix Guattari 1992 2022*
A cura di Gilberto Pierazzuoli
- 11 Marvi Maggio, *Conoscenza, partecipazione e libertà*
- 12 Antonio Fiorentino, Maurizio Marchi, Tiziana Nadalutti e Luca Ribechini, *Livorno un ecosistema in estinzione?*
Introduzione di Valerio Gennaro

Gli ebook di perUnaltracittà sono consultabili e scaricabili gratuitamente su www.perunaltracitta.org. Le opere sono distribuite con licenza *copyleft*: il testo dunque può essere utilizzato, copiato e diffuso liberamente previa citazione della fonte. I libri in formato cartaceo possono essere acquistati presso la libreria Parva Libreria, via degli Alfani 28, Firenze.

A Firenze, quindici anni di politiche urbane a favore della turistificazione hanno riconfigurato interi quartieri: le aree centrali, svuotate di residenti e di servizi pubblici, inondate di bar e ristoranti, di alberghi e appartamenti destinati ad affitti turistici si sono trasformate in ghetti per visitatori più o meno abbienti.

Gli studentati privati, dietro cui si celano grandi strutture alberghiere, rappresentano il tassello più recente di questo fenomeno. La loro recente diffusione, sommata a quella degli affitti brevi, mette in crisi diritto alla casa e diritto allo studio, in una città dove nei fatti gli studenti non trovano alloggio e le residenze studentesche pubbliche non coprono il fabbisogno.

Il turismo si conferma un settore di minimo investimento e massima resa: da una parte produce sfruttamento e bassi salari malgrado l'alto numero di presenze, dall'altra crea occasioni di arricchimento per pochi imprenditori favoriti da scelte politiche cittadine, regionali e statali.

Tra vendite al ribasso degli edifici pubblici, mercificazione del patrimonio culturale, *laissez-faire* nei confronti dei grandi *player* globali, e securitarismo inflitto invece a chi resta ai margini della Firenze del lusso, questo libro prova a fare il punto della situazione in città e ad offrire alternative desiderabili.

Testi di: Ilaria Agostini, Edoardo Calamassi, Collettivo d'Ateneo Firenze, Francesca Conti, Adriana Dadà, Paolo Degli Antoni, Ornella De Zordo, Antonio Fiorentino, Stefania Valbonesi, Daniele Vannetiello, Lorenzo Villani.

6 euro

