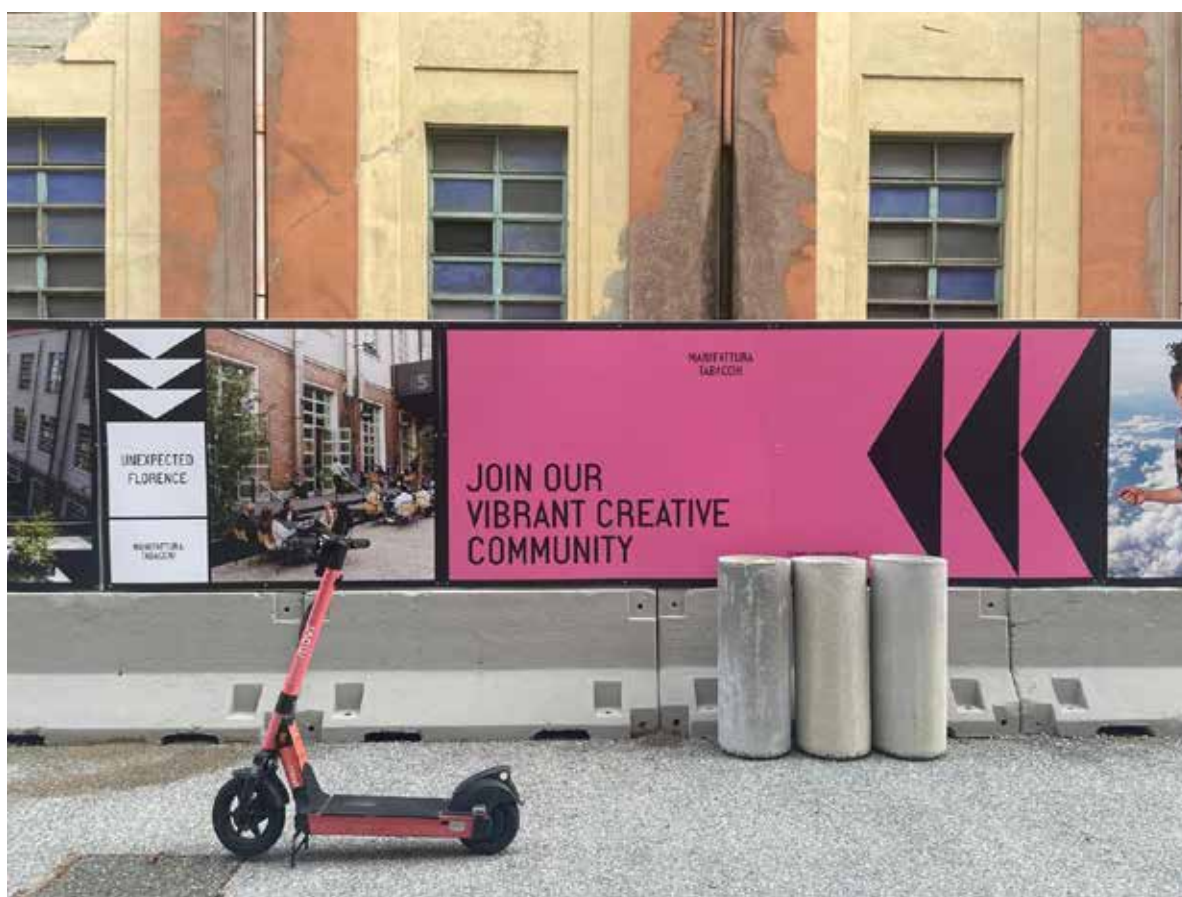


ILARIA AGOSTINI
FRANCESCA CONTI

FIRENZE ALIENATA

SVENDITA DELLO SPAZIO PUBBLICO
E FINANZA IMMOBILIARE



perUnaltracittà

ILARIA AGOSTINI E FRANCESCA CONTI

FIRENZE ALIENATA

**SVENDITA DELLO SPAZIO PUBBLICO
E FINANZA IMMOBILIARE**

perUnaltracittà

In copertina: *ex Manifattura tabacchi*, novembre 2025, fotografia ia/dv

Edizioni perUnaltracittà
via Guglielmo Marconi, 108 - 50131 Firenze
www.perunaltracitta.org

ISBN 978-88-947549-5-7

Licenza Creative Commons:
Attribuzione - Non commerciale - Condividi allo stesso modo
CC BY-NC-SA 3.0

Finito di stampare nel dicembre 2025

Indice

Introduzione	
Firenze, una città alienata	5
<i>Ilaria Agostini</i>	
Prima parte	
AL MERCATO DELLE CITTÀ	
La finanza immobiliare disegna il futuro urbano	21
<i>Francesca Conti</i>	
Città come asset	25
<i>Ilaria Agostini</i>	
Rendere visibile l'invisibile. Ecco chi sono i padroni di Firenze	29
<i>Lucia Tozzi</i>	
«Danno d'immagine». La Giunta comunale querela Tomaso Montanari	33
<i>Ilaria Agostini, Piero Bevilacqua, Vezio De Lucia, Enzo Scandurra</i>	
Seconda parte	
IL CATALOGO È QUESTO	
Ex teatro Comunale, quando la politica abdica in favore del mercato	38
<i>Francesca Conti</i>	
Ex ospedale militare di San Gallo, frutto avvelenato del "modello Firenze"	44
<i>Ilaria Agostini</i>	
Costa San Giorgio: city grabbing in salsa argentina	49
<i>Gruppo urbanistica perUnaltracittà</i>	
Università a nord-ovest. Agraria lascia le Cascine per il polo di Sesto	54
<i>Ilaria Agostini</i>	
Palazzo Vivarelli Colonna, da Assessorato alla cultura a residence di lusso	58
<i>perUnaltracittà</i>	
Dall'ex FIAT di viale Belfiore a The Social Hub: come ci siamo arrivati?	61
<i>Ornella De Zordo</i>	

Speculazione finanziaria e immobiliare alla Manifattura tabacchi <i>Antonio Fiorentino</i>	68
Esselunga all'ex Panificio militare: cementificazione e sfruttamento dei lavoratori <i>Ilaria Agostini</i>	73
Villa di Rusciano, un caposaldo territoriale da non alienare <i>Roberto Budini Gattai</i>	77
Vogliono vendere il nEXt Emerson, il nEXt Emerson non si vende <i>CSA nEXt Emerson</i>	83
Terza parte	
FUTURI ALTRI TRA LE ROVINE DELL'ESTRATTIVISMO URBANO	
La grande riparazione: un progetto per le OGR <i>Roberto Budini Gattai</i>	88
Ex caserma Ferrucci in Santo Spirito: no alla RSA di lusso, sì agli spazi per gli studenti <i>Collettivo K1 e Studenti Licei fiorentini</i>	92
Pratiche di resistenza alla vendita delle case popolari di via de' Pepi <i>Spazio InKiostro</i>	95
Manifesto per una riappropriazione popolare della città <i>Gruppo urbanistica perUnaltracittà</i>	101
Recuperare l'abbandono, restituire gli immobili alla collettività <i>Ornella De Zordo</i>	105
Nota bibliografica	108

Firenze, una città alienata

Ilaria Agostini

Città strette nella morsa del capitalismo finanziarizzato e della monocultura del turismo: le abbiamo definite città alienate.

Alienate su più livelli.

Coinvolte e sfruttate nella catena di montaggio del turismo globale, non gestiscono i processi e le finalità di un lavoro che estrae valore da storia, cultura e ambienti di vita, non redistribuito né localmente, né equamente. Estraniare, irriconoscibili a se stesse, desertificate da politiche che richiamano nuovi abitanti più ricchi, più nomadi, più *cool*, espellono i ceti medio-bassi verso le estreme periferie. Intrappolate nella spirale della finanziarizzazione di beni e servizi, si rendono incapaci di autonomia economica e culturale: reciso il filo che le legava al lungo processo della loro civilizzazione, le città alienate adottano modelli di crescita improntati al consumo del patrimonio storico, delle risorse ambientali, economiche e demografiche.

Città, infine, depredate del patrimonio pubblico, alienato – appunto – e privatizzato. E sempre meno democratiche.

La grande trasformazione in senso privatistico delle città, avviata nei decenni finali del secolo con la riforma degli enti locali e l'elezione diretta del sindaco, nel primo decennio Duemila subisce un'accelerata quando è sferrato l'attacco ai beni demaniali indisponibili che, fino ad allora sostanzialmente inalienabili, sono avviati al mercato. Le amministrazioni cittadine, di destra o sedicenti progressiste, danno gambe a questa opportunità nel nome della competizione urbana globale, mettendo in moto campagne di privatizzazione sostenute da politiche di marketing territoriale, di facilitazione degli interessi economico-finanziari, anche attraverso il depotenziamento della pianificazione e dell'impianto normativo urbanistico.

Con l'alienazione dei beni immobili demaniali sono liquidate le occasioni fornite di tali edifici e complessi che – in quanto pubblici e dunque, in potenza, spazi del reciproco riconoscimento, della condivisione, di un abitare e di una convivialità non mercificati – avrebbero rappresentato le

occasioni per avviare una nuova configurazione di città più “uguali”, più vivibili, più accoglienti in senso universalistico.

Vendere il demanio statale, militare e degli enti locali al mero fine della valorizzazione economica, ha invece annullato di fatto la possibilità di immaginare un nuovo destino di edifici – storicamente sedi anche dell’esercizio del potere, violento e coercitivo – verso usi collettivi, incrementali, emancipatori, nella piena disponibilità sociale e comune: si pensi ai tutt’oggi replicabili – *mutatis mutandis* – Piano per l’edilizia economica e popolare per il centro storico di Bologna (PEEP del 1972) o al più tardo intervento ERP sulle Murate a Firenze.

Il fenomeno delle alienazioni demaniali in Italia ha una portata immensa, ed è particolarmente accentuato nelle cosiddette città d’arte, dove la destinazione finale degli edifici ceduti risulta essere, massicciamente, quella turistico-ricettiva.

A Firenze, nel raggio di tre chilometri dalla cupola del Duomo, 370.000 mq di edifici pubblici venduti (sottocosto) o attribuiti, ma in minima parte, in concessione (a prezzi stracciati) sono adibiti a strutture alberghiere, a residence di alta gamma o a finti studentati, privati e di lusso (AGOSTINI 2024a; AGOSTINI, CONTI 2023).

L’analisi critica della grande trasformazione del capoluogo toscano, legata all’operato dei sindaci Matteo Renzi (2009-2014) e Dario Nardella (2014-2024), prende forma in queste pagine attraverso una raccolta di articoli e contributi usciti su “La Città invisibile”, rivista indipendente del Laboratorio politico perUnaltracittà, dall’ottobre del 2025 intitolata “La Città manifesta”. È una storia che racconta i nomi dei nuovi padroni della città, gli usi di tali beni, le politiche urbane e le scelte urbanistiche che hanno assecondato la privatizzazione. E, infine, le resistenze civili alla spoliazione urbana, le pratiche e gli immaginari capaci di reinventare un futuro urbano fuori dalla rapina del capitalismo finanziario.

Disfarsi dei “buchi neri”

Parte integrante del processo di smantellamento del welfare, l’alienazione degli edifici pubblici viene giustificata dalle ragioni dell’austerità: alti costi di gestione, esigenze di bilancio di Comuni sottoposti a pesanti tagli

dei trasferimenti statali, riduzione degli spazi necessari all'erogazione dei servizi sottoposti a tagli. In questo *mood* disperante, i grandi complessi urbani sono letti come fardelli di cui disfarsi.

“Buchi neri” è la definizione progettualmente pregnante datane dal sindaco di Firenze Nardella che, obnubilato dalla narrativa neoliberal, intravede nell'alienazione un riscatto per la città: «Io d'ora in poi andrò ovunque a promuovere la città: a fine mese sarò in Cina, poi a Cannes. Abbiamo l'opportunità di mettere in moto la più grande operazione immobiliare degli ultimi 150 anni: un miliardo e mezzo di investimenti possibili, 60 milioni di euro di oneri di urbanizzazione per il Comune, 10.000 posti di lavoro. Un'occasione da non perdere» (cit. in FERRARA 2014; cfr. anche *infra* pp.25-28).

L'affermazione risale all'ottobre del 2014. Era appena stata pubblicata la prima edizione di una *brochure* nella quale il Comune si auto-rappresentava come città delle opportunità, calcando il mito californiano della terra dorata e dei nuovi inizi. Il fascicolo, intitolato *Invest in Florence. City of the opportunities*, raccoglieva i circa sessanta edifici e complessi edilizi – pubblici, ma anche privati! – che il Comune ha presentato alle fiere della speculazione immobiliare. In un'atmosfera da curatela fallimentare.

La vendita generalizzata dei beni pubblici è introdotta, come possibilità di fare cassa, dalla finanziaria del 2008 firmata da Giulio Tremonti, ministro berlusconiano dell'Economia. Nel pieno della crisi economica seguita allo scoppio della bolla dei mutui subprime, Tremonti spinge sull'edilizia, mettendo sul mercato il patrimonio immobiliare di Comuni, enti locali e statali in genere, ai quali è data facoltà di stilare un “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” da allegare al bilancio preventivo (L. 112/2008, art. 58). Si tratta dello stesso Tremonti che nel 2001 aveva escogitato la Società per la Cartolarizzazione degli Immobili Pubblici SpA, detta SCIP – vero scippo alla nazione –, e nel 2002, la Patrimonio SpA, i cui proventi, derivati dalla vendita del patrimonio disponibile e indisponibile dello Stato, fluivano nella Infrastrutture Spa che finanziava i progetti infrastrutturali previsti dalla Legge Obiettivo. Quelli presentati da Berlusconi nello studio televisivo di Bruno Vespa.

Nella vicenda che trattiamo, gioca però un ruolo da protagonista Cassa Depositi e Prestiti (che dal 2003 è società per azioni). Il ruolo originario di CDP consisteva nella raccolta del risparmio postale degli italiani finalizzata al finanziamento delle opere pubbliche a tassi d'interesse molto ridotti; dal 2010, tuttavia, l'ente assume funzione di intermediario immobiliare: compra i beni pubblici in alienazione e li indirizza sul mercato.

Di questa messe di opportunità approfittano i grandi fondi transnazionali (cfr. *infra* pp. 21-24 e pp. 25-28). Fondi pensione, fondi sovrani, fondazioni bancarie, società di gestione del risparmio (SGR), trovano nell'investimento immobiliare un atterraggio ritenuto estremamente sicuro: acquistano beni immobili per poi emettere titoli finanziari verso gli investitori, che sono remunerati dai flussi di cassa provenienti dalla gestione o dalla vendita degli stessi immobili (VOLPI 2025), fino a diventare i padroni della città.

Questo atterraggio, che ricava valore finanziario dai suoli urbani, ingenera un corto circuito su cui si fonda la retorica dell'estrattivismo urbano: i residenti (tutti, anche quelli espulsi verso le periferie), comunque coinvolti nella finanziarizzazione in quanto risparmiatori, lavoratori, utenti di servizi ecc., possono godere dei dividendi prodotti dalla stessa speculazione immobiliare che li ha costretti ad abbandonare i pregiati metri quadri delle aree centrali. Si può dunque affermare che la *civitas* – la società urbana – scommette sulla spoliazione della *urbs* (lo spazio urbano) e sulla mutazione autocratica della *polis*.

Nel nome dell'attrattività dei capitali, le grandi città italiane – Milano è prima della classe (TOZZI 2023, BARBACETTO 2025) senza distaccare di molto Firenze – adottano politiche che mirano sostanzialmente a innalzare il valore immobiliare di alcune aree urbane, di fatto abdicando alla pianificazione dell'assetto spaziale. Sotto l'ombrello della cosiddetta rigenerazione urbana (CELLAMARE 2025), che avviene di norma per mano privata e non raramente su aree già pubbliche, si celano operazioni speculative che contribuiscono a creare ghetti di alta fascia e vuoti urbani: a questa omogeneità di utenti-residenti e all'assenza di funzioni di tipo sociale (ERP, servizi pubblici ecc.) segue un bisogno di sicurezza da parte dei nuovi "residenti", a cui le amministrazioni rispondono con securitarismo e «sprezzo per le vere insicurezze» (PALIDDA 2023).

Il catalogo è questo

Un florido mercato immobiliare (o fondiario) sta alla radice del *city grabbing*, cioè del processo di accaparramento di immobili o aree su cui investire. In ciò, Firenze può essere considerata un caso paradigmatico, sia per il volume di metri quadri pubblici posti in alienazione, sia per il ruolo culturale e la connessa attrattività turistica (il 2025 è stato un “anno d’oro”, si legge già a novembre sulla stampa mainstream).

Il primo “piano delle alienazioni” fiorentino è approvato a fine 2009: è sindaco Renzi, alfiere dell’avanzata della finanza in città, a spese del demanio pubblico. Al “piano” renziano si aggiungeranno, negli anni successivi, quelli della Città metropolitana e della Regione Toscana che mette sul mercato vari edifici a destinazione sanitaria situati in città. La semplice elencazione dei principali immobili dei quali è stata tentata la vendita, di proprietà pubblica (sui quali concentreremo l’attenzione in questo libro) o comunque destinati ad usi funzionali alla vita pubblica, è disarmante (VAN-
NETIELLO 2016). Tale elencazione è suscettibile di variazioni, giorno per giorno, e perciò quella che segue non ha pretese di completezza.

Ex Teatro Comunale, palazzo Vivarelli Colonna, istituto Demidoff, convento dei Filippini in piazza San Firenze (ex Tribunale), ex ospedale di San Giovanni di Dio, villa di Rusciano, palazzo del Sonno, ex caserma in Costa San Giorgio, ex Monte dei Pegni di via Palazzuolo, ex Borsa merci in via Por Santa Maria, ex cinema Capitol alla loggia del Grano, complesso delle Murate, Poste di Michelucci in via Pietrapiana, Cassa di Risparmio di via Bufalini, ex convento di Sant’Orsola in via Guelfa, palazzo Portinari sul Corso (ex Banca toscana), ex Scuola allievi sottoufficiali nel convento di Santa Maria Novella, Casino mediceo in via Cavour (ex Corte d’assise), ex 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 (ex ospedale militare), Granai medicei in piazza del Cestello (ex caserma Cavalli), Dogana in via Valfonda, ex caserma Baldissera sull’Arno, Rotonda del Brunelleschi e contiguo convento Santa Maria degli Angeli, teatro Nazionale, Supercinema, cinema Eolo in San Frediano, Questura (nell’ex ospedale di Bonifazio),

Manifattura Tabacchi, ex Panificio militare, palazzo Gerini, palazzo Sasseti (ex Banca Steinhauslin), ex Liceo Castelnuovo-Morgagni in viale Gramsci, palazzo San Clemente (sede della facoltà di Architettura), edificio ex Arsia-Regione Toscana in via Pietrapiana, fattoria delle Cascine (sede della facoltà di Agraria), Sant'Agnese in via Guelfa, edifici ex Enel (via Salvagnoli, lungarno Colombo), presidio ASL in lungarno Santa Rosa, villa Basilewsky (ASL), Poggiosecco (ASL), settori di San Salvi (ASL), ex Meyer (ASL), ex collegio alla Querce, ex Istituto Sacro Cuore di Gesù in via della Piazzola, ex Banca Intesa in viale Gramsci, ex Officine Grandi Riparazioni (FS), ex colorificio in via di Bellagio (cfr. *infra* pp. 83-87), ex FIAT in viale Belfiore (cfr. *infra* pp. 61-67), ex Meccanotessile, ex Inarcassa in viale Matteotti, ex Ferrotel al Romito, depositi ATAF (viale dei Mille, Rovezzano, viale XI Agosto, via Michelacci, via Pratese), ex Telecom in via Masaccio, ex torre CNR a Firenze nuova, Conventino nuovo, ex ostello a villa Camerata, ex Gover, ex caserma Lupi di Toscana, ex convitto della Calza, ex convento San Francesco di Sales in via dell'Orto, sede RAI in via Aretina, ex scuola in via di Villamagna (sede del CPA Firenze sud). Chiudono questa non esauriente lista sessanta appartamenti comunali di edilizia residenziale pubblica, tra cui quelli di via de' Pepi la cui strenua difesa è descritta in queste pagine dal soggetto collettivo Spazio InKioistro.

Appena fuori città, anche la storica fattoria di Mondeggi è messa all'incanto: nei poderi, occupati dal 2013, si sviluppa un'importante esperienza di resistenza contadina impostata sulla categoria del "bene comune", alla quale si deve ascrivere il merito di aver fatto emergere il valore sociale dell'intero complesso agricolo (MONDEGGI 2019; POLI 2014). La Città metropolitana, che è proprietaria del complesso rurale, dopo alcune aste andate a vuoto ha ritirato l'ipotesi di vendita e sta predisponendo le condizioni per un futuro che auspichiamo possa rivelarsi coerente con la realtà pluriennale di Mondeggi Bene Comune-Fattoria senza padroni.

Degli edifici le cui vendite sono andate a segno, segnaliamo in estrema sintesi le destinazioni d'uso e, dove siano ancora in corso, lo stato dei lavori. L'ex teatro Comunale diviene residence extralusso (lavori in corso; cfr. *infra* pp. 38-43); palazzo Vivarelli Colonna, appartamenti di lusso (lavori in corso; cfr. *infra* pp. 58-60); istituto Demidoff, residenziale (lavori

sospesi); caserma in Costa San Giorgio, residence di lusso (lavori da avviare; cfr. *infra* pp. 49-53); palazzo del Sonno, studentato privato; Monte dei Pegni di via Palazzuolo, albergo di alta gamma; ex Borsa merci di via Por Santa Maria, turistico-ricettivo (lavori in corso); l'ex cinema Capitol alla loggia del Grano, centro commerciale; ex Poste di via Pietrapiana, cedute in concessione per insediarvi uno studentato privato (lavori in corso; cfr. AGOSTINI, CONTI 2023, pp. 44-46); ex Cassa di Risparmio di via Bufalini, residenziale di lusso; palazzo Portinari, albergo di lusso; ex ospedale militare di via San Gallo, turistico ricettivo e residenziale di lusso (lavori in corso; già sospesi dalla Soprintendenza; cfr. *infra* pp. 44-48); ex caserma Cavalli in piazza del Cestello, *hub* dell'innovazione; ex convento di Monte Oliveto, residenze di lusso (lavori sospesi dalla Soprintendenza); Teatro Nazionale, teatro privato; cinema Eolo, turistico-ricettivo (lavori in corso); ex Manifattura tabacchi, mix di funzioni private (lavori in corso; cfr. *infra* pp. 68-72); ex Panificio militare, grande distribuzione commerciale (lavori sospesi per indagini giudiziarie; cfr. *infra* pp. 73-76); palazzo Sassetti, residenze «di lusso d'élite»; ex Liceo Castelnuovo-Morgagni di viale Gramsci, turistico-ricettivo (lavori in corso); edificio ex Arsia-Regione Toscana di via Pietrapiana, «maxi albergo» (lavori in corso; cfr. GORI 2025); edificio ex Enel di via Salvagnoli, studentato privato; ex collegio alla Querce, albergo iper stellato; ex Istituto Sacro Cuore di via della Piazzola, residenziale di lusso; ex Officine Grandi riparazioni (OGR), mix di funzioni private con prevalenza di residenza (il piano attuativo è in via di definizione; cfr. *infra* pp. 88-91); ex Fiat in viale Belfiore, studentato privato (cfr. *infra* pp. 61-67); ex Ferrotel al Romito, studentato privato; villa Camerata, resort di lusso (lavori in corso); ex Convitto della Calza, centro benessere con foresteria (oggi al centro del dibattito cittadino poiché vi è invece risultata prevalente l'attività turistico-ricettiva, TORELLI 2025); ex convento San Francesco di Sales in via dell'Orto, albergo esclusivo.

Tra gli edifici sopra elencati, quelli pubblici sono venduti sempre sottocosto, come esito di un succedersi di aste più volte disertate al fine di far decrescere il prezzo. È doppia la perdita: sia dal punto di vista meramente erariale, sia da quello delle potenzialità sociali e non mercantili insite in tali beni, che con la vendita al privato vengono definitivamente annullate.

Dai buchi neri ai cubi neri: la rinuncia al governo del territorio

Attratti dal marketing urbano e da facilitazioni normative, fiscali e procedurali, sono giunti a Firenze fondi lussemburghesi, francesi, olandesi, inglesi, statunitensi, israeliani, di Singapore, e poi sauditi, qatarini, taiwanesi, argentini, sudafricani ecc. (cfr. FIORENTINO 2020). Agli “sviluppatori” sono state elargite concessioni per edificare alberghi e residenze di alta gamma, come abbiamo sopra dimostrato: tali operazioni hanno riconfigurato interi settori urbani e innescato così un mutamento antropologico nella residenza e una polverizzazione del tessuto sociale (VILLANI 2025).

Tra i fattori attivi nell’attrazione dei capitali, spicca tuttavia, nel quadro nazionale, il processo di deregolamentazione della materia urbanistica che ha fiaccato la titolarità pubblica della pianificazione, a pro di una gestione urbana privatistica e mercantile (AGOSTINI, SCANDURRA 2018). A ciò si viene ad aggiungere la deriva autocratica nella gestione delle città, dove il sindaco è stato investito di superpoteri, a fronte di assemblee deliberative progressivamente indebolite.

Come nell’ormai noto caso milanese, anche a Firenze la rinuncia al governo del territorio si è dimostrata funzionale all’avanzata della finanza immobiliare. Il Piano strutturale (PS, approv. 2011, Renzi sindaco), il Regolamento urbanistico (RU, approv. 2015, Nardella sindaco) e, oggi, il Piano operativo (PO, in efficacia dal 2025, Funaro sindaca) hanno optato per un sostanziale vuoto normativo in merito alle grandi «aree di trasformazione» (AT), creando così un doppio binario: da una parte la normale amministrazione (riguardante, ad es., l’apertura di una nuova finestra o l’installazione di pannelli solari), dall’altra l’eccezione nella quale i grandi capitali possano muoversi con agio.

L’indeterminatezza previsionale per le grandi operazioni private (quelle cioè che avrebbero necessitato del maggior controllo) nell’assenza di una pianificazione organica della città, è urbanistica *à la carte*: strutturalmente forte con i deboli e debole con i forti.

Questo regime di eccezione poggia su pratiche e dispositivi, che qui riassumiamo:

- l’impiego diffuso di *procedure decisorie riservate* (come la negoziazione pubblico-privato) che escludono il recepimento della volontà ge-

nerale e annullano la partecipazione popolare alle scelte (ciò in particolare è risultato evidente nei casi dell'ex Meccanotessile, dell'ex Panificio militare, della Manifattura tabacchi, o in quello di Sant'Orsola, oggetto di un lungo percorso partecipativo nel quartiere, tradito con l'affidamento del bene alla società francese Ardian che vi inserirà servizi privati ad uso e consumo del turismo globale);

- la *delega di funzioni urbanistiche a soggetti terzi* quali Soprintendenza, Unesco o Cassa Depositi e Prestiti, cui non sono intestate competenze pianificatorie, né regolatorie dal punto di vista edilizio. Quanto al deferimento di funzioni, il caso più eclatante è la stesura di varianti al RU da parte della proprietà poi confluite nello strumento urbanistico: a San Gallo è il privato a scegliere sia le altezze massime degli edifici (misure assenti nella relativa scheda norma del RU nonché nelle NTA approvate), sia la destinazione d'uso che il RU aveva indicato con un non risolutivo «mix funzionale da definire» e che la proprietà ha colmato con funzioni turistico-ricettive e residenziali di iper lusso (cfr. *infra* i testi dedicati a San Gallo e a Costa San Giorgio);

- le *semplificazioni procedurali*, quale ad es. la scelta di non assoggettabilità a VAS (valutazione ambientale strategica) delle varianti che vengono classificate come «semplificate» malgrado la rilevante entità della trasformazione (cfr. *infra* i succitati capitoli);

- le *agevolazioni attraverso misure fiscali*. Esempio, in questo senso, il ricorso non effettivamente giustificato alla monetizzazione degli standard urbanistici (ossia quei 18 mq di servizi, parcheggi e verde pubblico che dal 1968 spettano ad ogni abitante, insediato e insediabile, ai quali si aggiunge a Firenze il social housing nella misura del 20% delle superfici residenziali, per gli interventi >2.000 mq). La monetizzazione generalizzata si configura come dispositivo altamente iniquo poiché sospende un principio cardine della giustizia urbana, ovvero la redistribuzione dei vantaggi derivati dalla trasformazione edilizia. Il privato, così, anziché reperire sull'area di intervento i 18 mq/ab. più social housing, può scegliere di pagare e togliersi il disturbo, evitando limitazioni volumetriche e convivenze sgradite. Si noti che, non raramente, il Comune impiega i proventi delle monetizzazioni nella riqualificazione degli immediati dintorni dell'opera, innalzandone il valore;

- *l'abolizione dell'obbligo del restauro sugli edifici storici*. La variante all'art. 13 del RU (risalente al 2018) avvia a ristrutturazione edilizia (la più invasiva delle categorie d'intervento edilizio) ancorché "con limitazioni" gli edifici storici. Contro ogni logica, invece, avvia gli edifici con vincolo monumentale a ristrutturazione edilizia "senza limitazioni". È questo il più grande regalo agli speculatori che investono sulla città storica e sul paesaggio fiorentino, e riguarda molti edifici di cui trattiamo: ex teatro Comunale, San Gallo, costa San Giorgio, palazzo Vivarelli Colonna, palazzo Portinari, palazzo Sasseti e altri. Si teme che possa essere applicata anche all'ex convento di Santo Spirito che, destinato a RSA di lusso, gli studenti dei licei fiorentini reclamano viceversa come spazio pubblico (cfr. *infra*, pp. 92-95).

La mala urbanistica serve ai padroni del mondo, ma alla città no

Quanto alle aree di trasformazione, il Comune elude un proprio compito specifico, ovvero la pianificazione di un ordinato assetto del territorio. In questa *tabula rasa* normativa, non meraviglia che l'ex Comunale svetti ferocemente sullo skyline del lungarno, né che il rinascimentale fosso Macinante che chiude a nord il parco delle Cascine possa essere compromesso dalla speculazione edilizia alle ex OGR, o che le corti medievali lungo la via San Gallo siano saturate dai volumi del nuovo residence esclusivo Capella Florence, di altezze eccezionalmente superiori a quelle del contesto.

Purtroppo non meraviglia neanche che un filo leghi la mala urbanistica, concepita a pro dei grandi capitali, alla sicurezza sul lavoro. Nell'ottobre 2024, sul cantiere dell'ex Panificio militare, muoiono nel crollo dell'imponente scheletro cementizio della nuova Esselunga cinque operai. Uccisi dall'accelerazione dei tempi di costruzione, dall'assenza di controlli sui cantieri, dal sistema di appalti, subappalti e conto terzi. Un filo che dalla speculazione sulle aree urbane porta alla cancellazione dei diritti dei lavoratori e al manifestarsi di nuove forme di caporalato. A questa strage, gli abitanti del quartiere oppongono il progetto di un parco; al momento il cantiere ha i sigilli ai cancelli.

Parallelamente alla svendita della città al lusso e al turismo globale, si assiste a un «dispiegarsi di micropolitiche» – scrive il Gruppo urbanistica perUnaltracittà (cfr. *infra* pp. 101-104) – che procede per conflitti e progetti, «provocati da soggetti collettivi e plurali».

Il centro sociale autogestito nEXt Emerson, toccato dalla vendita dei fabbricati occupati, mette a sistema sapere critico e resistenze, che nel quartiere di Castello vanno dall'ampliamento dell'aeroporto all'installazione di una centrale elettrica nell'area di rispetto delle ville medicee di Castello e La Petraia.

Gli abitanti di via de' Pepi e il Movimento di lotta per la casa hanno animato una larga opposizione alla alienazione degli appartamenti comunali con funzione di edilizia sociale, fino a giungere alle azioni legali che hanno bloccato la vendita, riconosciuto il valore sociale degli alloggi (cfr. *infra* pp. 95-100).

La campagna Salviamo Firenze x viverci, dopo aver promosso nel 2022 un referendum popolare contro gli studentati privati bloccato dal sindaco Nardella (AGOSTINI, CONTI 2023), e una campagna critica di grande risonanza internazionale in merito al proliferare di b&b (con self check-in), nel 2025 ha avviato una serie di interventi ad ampio spettro sul tema delle alienazioni. Manifestazioni e flash mob sui luoghi preda della voracità dei fondi finanziari, vedono la partecipazione di realtà attive e associazioni che vi costruiscono – per subito abatterli – i muri della speculazione composti da “cubi neri”, stavolta in cartone. Vi prendono parte: Collettivo ex GKN, Assemblea VeneraLa, Associazione Bioarchitettura, Comitato area verde San Lorenzo a Greve, Comitato ex Fiat Belfiore, Comitato Oltrarno futuro, Comitato San Niccolò, Comitato San Salvi chi può, Comitato tutela ex Manifattura Tabacchi, Comitato tutela San Frediano, Comunità delle Piagge, Diritti a sinistra, Firenze Città Aperta, Fuori binario, Italia Nostra sez. Firenze, La Montanina, La Polveriera, Legambiente Firenze, nEXt Emerson, NoTunnelTAV, perUnaltracittà, La Città invisibile, Presidio No Aeroporto No Inceneritore.

Dal tessuto di mobilitazione cittadina fioccano proposte di futuri “altri”, parzialmente rappresentate nella terza parte del libro. Sulle ex OGR, tra le più vaste operazioni in città (il cui masterplan non è stato ancora

depositato in Comune), è riposta grande attenzione. Il progetto alternativo per l'area ferroviaria rappresenta la *summa* di quanto si potrebbe realizzare in questa città, oltre il lusso e l'esclusione: ripristino ambientale, spazi per attività all'aperto, per spettacoli e musica (liberando le piazze fiorentine da attività stridenti, cfr. *infra* pp. 88-91), restauro dell'edificio storico della "Riparazione carrelli" da destinarsi a funzioni di carattere sociale e aggregativo, come centro di intercultura, officine municipali, casa delle associazioni ecc. (cfr. *ibidem*).

In linea con questa proposta, nel 2020 il Gruppo urbanistica per Un'altracittà (cfr. *infra*, pp. 101-104) pone l'accento sulla necessità della ridondanza di spazi pubblici, quali fulcri della riorganizzazione urbana a partire dai quartieri. Sarebbe sufficiente invertire la rotta: interrompere le vendite e acquisire al demanio comunale edifici e complessi immobiliari abbandonati, facendo leva sull'art. 42 della Costituzione italiana. È questo il punto di forza di una campagna che, avviata dall'associazione Salviamo il paesaggio, rappresenta una grande opportunità di uguaglianza per Firenze, capace – scrive Ornella De Zordo (*infra*, pp. 105-107) – di «creare nuove economie e migliorare la qualità della vita in una città dove affitti brevi e Airbnb si sono mangiati gran parte del mercato e finanziano una "rendita parassitaria" senza precedenti, dove i prezzi degli affitti sono sempre più alti, e migliaia di famiglie sono in attesa di una casa popolare».

L'ampliamento di un demanio nella piena disponibilità del pubblico, anziché la sua dissipazione, rappresenterebbe inoltre una grande opportunità per allestire nuove *maisons du peuple*, poli civici, «poli integrati di mutualismo» (CELLAMARE 2025) o altre infrastrutture di base per la costruzione di «un nuovo welfare di comunità» in cui sviluppare progettualità e avviare localmente iniziative sociali e culturali. In questo senso, lo Spazio InKlostro (AGOSTINI 2024b, 2025) – sito in un edificio appartenente a un ente nazionale, oggi in vendita – ha costituito un modello, dando corpo all'ampia gamma di possibilità offerte da un ambiente gestito collettivamente nella filosofia del bene comune: una scommessa di felicità che Firenze, privata delle sue funzioni rigenerative, non pare più capace di prospettare.

Riferimenti bibliografici e sitografici

AGOSTINI 2025:

ILARIA AGOSTINI, *Fate riposare la città. Scavi e disattivazioni in vista di felicità collettive*, in *EAD.*, G. ATTILI, P. BRIATA *et al.*, *Fate riposare la terra*, Edifir, Firenze, 2025, pp. 47-52

AGOSTINI 2024a:

ILARIA AGOSTINI, *Privatizzare e finanziarizzare. Cronaca dal saccheggio delle città*, “La Città invisibile”, n. 225, 15 ottobre 2024
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2024/10/15/privatizzare-e-finanziarizzare-cronaca-dal-saccheggio-delle-citta/>

AGOSTINI 2024b:

ILARIA AGOSTINI, *Ingiustizie spaziali nella Firenze in svendita. Il caso di Santa Maria degli Angeli e lo Spazio InKioistro*, “La Città invisibile”, 18 settembre 2024
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2024/09/18/ingiustizie-spaziali-nella-firenze-in-svendita-il-caso-di-santa-maria-degli-angeli-e-dello-spazio-inkioistro/>

AGOSTINI, CONTI 2023:

ILARIA AGOSTINI, FRANCESCA CONTI (a cura di), *Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale*, perUnaltracittà, Firenze, 2023
https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2023/09/ebook_studentati_cartaceo.pdf

BARBACETTO 2025:

GIANNI BARBACETTO, *Contro Milano. Ascesa e caduta di un modello di città*, Paper First, Roma, 2025

CELLAMARE 2025:

CARLO CELLAMARE, *Futuri urbani possibili. Sviluppo locale integrale e nuove forme della politica*, Manifestolibri, Roma, 2025

FERRARA 2014:

ERNESTO FERRARA, *Nardella super agente immobiliare. «A Monaco con una lista da 60 edifici»*, “La Repubblica Firenze”, 9 ottobre 2014

FIorentINO 2020:

ANTONIO FIorentINO, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, edizioni perUnaltracittà, Firenze, 2020
<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2020/12/A-chi-fa-gola-Firenze-Antonio-Fiorentino-Edizioni-perUnaltracitta-2020.pdf>

GORI 2025:

GIULIO GORI, *Assalto a via Pietrapiana: oltre al maxi studentato sta nascendo un altro hotel*, “Corriere Fiorentino”, 26 marzo 2025

MONDEGGI 2019:

MONDEGGI FATTORIA SENZA PADRONI, *La Città Metropolitana declassa a “merce” un bene comune*, “La Città invisibile”, 8 gennaio 2019
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2019/01/08/mondeggi-la-citta-metropolitana-declassa-a-merce-un-bene-comune/>

Firenze alienata. Vendita del patrimonio pubblico e finanza immobiliare

PALIDDA 2023:

SALVATORE PALIDDA, *Il decalogo sicuritario di Nardella e lo sprezzo per le vere insicurezze*, “La Città invisibile”, n. 203, 17 ottobre 2023

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/10/17/il-decalogo-sicuritario-di-nardella-e-lo-sprezzo-per-le-vere-insicurezze/>

POLI 2014:

DANIELA POLI, *Da proprietà pubblica a bene comune: Mondeggi la fattoria senza padroni*, “eddyburg”, 8 marzo 2014

<https://eddyburg.it/archivio/da-proprietà-pubblica-a-bene-comune-mondeggi-la-fattoria-senza-patroni/>

TORELLI 2025:

MASSIMO TORELLI, *Convitto della Calza: un altro elemento del «sistema Firenze»*, “La Città manifesta”, n. 253, 1° gennaio 2025

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/12/01/convitto-della-calza-un-altro-elemento-del-sistema-nardella-a-nudo/>

TOZZI 2023:

LUCIA TOZZI, *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane*, Cronopio, Napoli, 2023

VANNETIELLO 2016:

DANIELE VANNETIELLO, *La città storica*, in ILARIA AGOSTINI (a cura di), *Urbanistica resistente nella Firenze neoliberista: per Unaltracittà 2004-2014*, Aión, Firenze, 2016, pp. 79-87

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

VILLANI 2025:

TIZIANA VILLANI, *Milano e i bunker verticali. Come si selezionano le nuove forme dell'abitare*, in *Milano, una città da cambiare. Tra finanza ed espulsione: critica a un modello di valorizzazione urbana*, ebook #6, “Effimera”, Milano, 2025.

VOLPI 2025:

ALESSANDRO VOLPI, *La città diventa un prodotto finanziario. La fine dell'urbanistica?*, “Il Ponte”, n. 5, 2025

Al mercato delle città

La finanza immobiliare disegna il futuro urbano

Francesca Conti

L'ascesa dei fondi di speculazione ha inizio a partire dalla seconda metà degli anni Ottanta dello scorso secolo con il forte ridimensionamento dei sistemi di welfare pubblico, quando prende avvio negli Stati Uniti una privatizzazione totale o parziale di beni e servizi. Anche la crisi del 2008 nata dall'esplosione della bolla immobiliare dei mutui *subprime* ebbe un impatto enorme sulle città di tutto il mondo. Dopo la crisi, il settore immobiliare divenne il nuovo terreno di caccia per gli investitori. Enormi capitali provenienti dal mondo finanziario iniziarono a confluire nel mattone, alla ricerca di nuovi profitti. La casa non era più vista solo come la risposta a un bisogno abitativo, ma come uno strumento per fare speculazione. Dagli Stati Uniti il fenomeno si estese rapidamente anche in Europa.

In questa prima fase è Blackstone, società finanziaria nata nel 1985 specializzata in investimenti immobiliari, ad acquistare in giro per il mondo edifici destinati a residenze, a uffici e alla logistica. Blackstone e altre società di real estate divengono quindi l'oggetto di numerose campagne di gruppi auto-organizzati, tra le più celebri Raval vs Blackstone – a Barcellona – e Deutsche Wohnen & Co enteignen (espropriare Deutsche Wohnen & Co), referendum per l'esproprio e la socializzazione delle grandi società immobiliari svoltosi a Berlino nel settembre 2021.

Oggi i grandi fondi di investimento tendono a gestire investimenti, senza acquistare asset come immobili e aziende. BlackRock, Vanguard e State Street, i tre fondi più potenti a livello globale – a differenza di Blackstone, che è acquirente di asset – sono gestori di capitali. Secondo uno studio di Jacob Greenspon, pubblicato da "Harvard Business Review" e citato da Alessandro Volpi nel suo *I padroni del mondo* (2024), BlackRock e Vanguard gestiscono un valore pari a un quinto dell'intero PIL mondiale e i primi dieci fondi di investimento (otto statunitensi, uno tedesco e uno francese) possiedono il 40% delle principali 500 aziende mondiali.

Tutti questi fondi stanno guardando con crescente interesse all'Europa come porto sicuro per i loro investimenti, la partita del Rearm Europe può essere per loro un'ottima occasione di lauti guadagni. Non dimentichiamo che il cancelliere tedesco Friedrich Merz è stato dirigente di Blackrock in Germania.

Ma torniamo al settore immobiliare con il report *Global Capital Flows 2025* pubblicato a fine maggio da Colliers, società globale di servizi professionali e di gestione degli investimenti che opera nei settori dei servizi immobiliari. Dal report emerge con chiarezza che l'Europa, in questo momento di incertezza geopolitica, è diventata il porto sicuro per gli investimenti immobiliari, superando il Nord America. La tendenza sembra essere confermata anche dalle parole di Steve Schwartzman, CEO di Blackstone, che in una recente intervista con Bloomberg ha spiegato come l'Europa in questo momento di turbolenze geopolitiche sia molto attrattiva per gli investitori. Blackstone ha un piano di investimenti sull'Europa di 500 miliardi nei prossimi dieci anni.

Sempre secondo Colliers nel quarto trimestre del 2024, i volumi di investimento sono aumentati grazie a una serie di tagli dei tassi di interesse nella seconda metà dell'anno e, nei primi cinque mesi del 2025, sono già stati raccolti 58 miliardi di dollari in tutto il mondo per investire nel settore immobiliare, di cui circa la metà destinata all'Europa

Ai primi dieci posti della classifica delle destinazioni top dei capitali globali, sempre secondo il report di Colliers, troviamo sette paesi europei e tre non europei (Stati Uniti, Giappone e Australia), mentre troviamo al primo posto Regno Unito, al terzo la Germania, al quinto la Spagna seguita da Francia e Italia. Un fenomeno in crescita che interessa diversi settori: logistica, ospitalità, industria, immobili a destinazione uffici, immobili a destinazione residenziale e spazi commerciali. In generale in Europa si prevede una crescita negli immobili da destinare a uffici e nel residenziale dedicato ad anziani, studenti e multifamiliare: *senior*, *student* e *multifamily housing*. Il nostro paese si trova quindi al centro di fortissimi interessi finanziari con caratteristiche peculiari rispetto agli altri paesi europei. Secondo le previsioni, gli investimenti immobiliari in Italia si concentreranno sugli immobili commerciali (40,8%), industria-

le (28,2%), ospitalità (19,3%), uffici (5,4%), edilizia residenziale multifamiliare (5,1%) e *senior housing* (1,2%).

Se confrontiamo questi dati con quelli del mercato europeo in generale, possiamo vedere come i settori immobiliari che tirano di più in Italia siano diversi da quelli europei. Per esempio il settore *retail* (ovvero, gli immobili commerciali) vale in Europa il 18% contro il 40% italiano, l'ospitalità in Europa rappresenta il 10% contro il 19,3% italiano; gli uffici in Europa sono il 25% degli investimenti mentre in Italia soltanto il 5,4% e infine l'edilizia residenziale multifamiliare passa dal 21% europeo al 5,1% italiano. Mentre il settore immobiliare industriale, sotto il quale rientrano anche gli immobili destinati alla logistica, vale 5 punti percentuali in più rispetto alla media europea.

Da questi numeri si potrebbe ipotizzare che il grande capitale abbia deciso il futuro del nostro paese: turismo, centri commerciali, industria (ma resta da capire quanto il settore della logistica influisca su questo dato) e una spolverata di servizi.

Quello che è sicuro è che questi investimenti andranno a toccare diversi settori economici con ricadute importanti sulle città. La già citata Blackstone, azionista di Autostrade per l'Italia e Mundys, e proprietaria di edifici di pregio, ha fondato in aprile di quest'anno Proximity, sviluppatore di immobili logistici a livello europeo. Nel settore dell'hospitality invece, dopo l'acquisizione di hotel e resort del gruppo Mangia in Sicilia e Sardegna, sta partecipando alla gara per l'acquisto di un pacchetto di hotel UnaHotels di proprietà Unipol. Infine parlando di commercio all'inizio dell'anno Kering ha venduto a SPG (Simon Property Group) partecipato da Blackrock, State Street e Vanguard il pacchetto di The Mall Luxury Outlets, ci cui fa parte anche il centro commerciale di Reggello per la cui realizzazione fu consulente Tiziano Renzi.

La crescita degli investimenti in Europa e in Italia, annunciata sia da Blackstone che dal report di Colliers (2025), non è decisamente una buona notizia per il 99% della popolazione: ne conosciamo già le conseguenze che vanno dall'espulsione dei residenti a causa della crescita spropositata dei prezzi dell'abitare alla privatizzazione del patrimonio pubblico che impoverisce il patrimonio collettivo e riduce la capacità delle amministrazioni di garantire servizi essenziali ai cittadini.

Con fondi come BlackRock che controllano quote significative dell'economia, le decisioni urbanistiche e economiche sfuggono al controllo democratico locale, subordinando le esigenze dei cittadini agli interessi finanziari globali. Il quadro che emerge è quello di città sempre più diseguali, dove il diritto alla casa e a una vita dignitosa viene sacrificato sull'altare della speculazione finanziaria, creando un futuro urbano esclusivo e profondamente ingiusto.

Eppure esiste la possibilità di lottare e vincere anche contro questi colossi come ci hanno insegnato gli attivisti di Barcellona dove il sindacato degli inquilini Sindicat Habitatge del Raval (SHR) ha creato la campagna #RavalVsBlackstone per evitare lo sfratto di alcune famiglie da un edificio acquistato da Blackstone, riuscendo a vincere la battaglia coinvolgendo anche il consiglio comunale e numerosi partiti attraverso la campagna #BlackstoneEnComú. Una lotta che si è poi allargata anche a Madrid, dove il Sindicato de Inquilinas de Madrid, insieme ad altri gruppi, ha avviato la campagna #MadridVsBlackstone, seguendo le orme di Barcellona.

Riferimenti biblio-sitografici

Colliers 2025:

Colliers Global Capital Flows, rapporto, 2025

Volpi 2024:

Alessandro Volpi, *I padroni del mondo. Come i fondi finanziari stanno distruggendo il mercato e la democrazia*, Laterza, Roma-Bari, 2025

Città come asset

Ilaria Agostini

Le fiere dell'immobiliare sono il luogo d'incontro privilegiato tra amministrazioni locali e capitali finanziari. È qui che la disponibilità di terreni e immobili (pubblici) si incrocia con la propensione a fare investimenti (privati) sulle città.

«Il pilastro della nostra manifestazione sono gli eletti», afferma una dirigente della fiera Mipim di Cannes (cit. in GUIRONNET 2022). Sono cioè i rappresentanti politici «che possiedono i suoli e gli edifici per i progetti. Mentre gli investitori finanziano le idee magnifiche. Senza suoli non si fa nulla; ma neanche senza denaro».

La finanziarizzazione dello spazio urbano

Da più di un decennio gli stand della fiera francese, tra le più importanti a livello globale, sono animati da sindaci, assessori e presidenti di regione alla ricerca di investitori esteri disposti a promuovere (finanziariamente) progetti, aree e complessi edilizi per i quali si è rinunciato a studiare usi collettivi e non mercantili, nel quadro di una pianificazione urbana e territoriale sempre più sbiadita.

Amministratori e politici, tuttavia, non vi si recano con l'esclusiva finalità della vendita o della ricerca di soci in operazioni di partenariato pubblico-privato. La loro presenza in fiera è intesa anche quale dimostrazione dell'accondiscendenza e della personale adesione al sistema di finanziarizzazione delle città.

È un rito di accreditamento attraverso il quale gli eletti si rendono meritevoli di credito presso fondi finanziari, colossi della gestione del risparmio o società quotate di investimento immobiliare che scommettono sulle città e che richiedono, in contropartita, scenari di città smart, attrattive, con una pennellata di social, green e *woke*.

La dismissione del patrimonio civico è strategia di mercato

Possedere suoli e beni immobiliari pubblici non è sufficiente. Questi devono infatti essere liberati dalla loro condizione civica, che li lega al soddisfacimento dei fabbisogni degli abitanti in termini di socialità, salute, educazione, benessere, urbanità. Si tratta di una condizione che, grazie alla proprietà collettiva, permette il godimento del “lusso per tutti” (Simone Weil); la possibilità, non solo di un’attiva vita politica estesa alle popolazioni insediate, ma anche della sua sopravvivenza (Hannah Arendt); nonché la perpetuazione delle competenze di edificare società (Françoise Choay).

Nelle città si è così assistito a servizi soppressi o delocalizzati per svuotare (e quindi disporre alla vendita) edifici, spesso di pregio, spesso nei centri storici. Oltre alla obliterazione della loro natura pubblica e comune, i beni alienati sono liberati dal controllo pubblico delle trasformazioni e dall’obbligo di redistribuzione dei vantaggi (privati) da queste derivanti. Ciò avviene a mezzo di facilitazioni urbanistiche, spesso ricadenti sotto l’ambigua voce di rigenerazione urbana, o di tariffari degli oneri concessori mai aggiornati al valore di mercato.

La mutazione dei beni demaniali in puro mezzo dell’accumulazione di capitale e dell’espansione finanziaria è un tassello del passaggio dalla produzione sul territorio alla vendita del territorio, dalla proprietà dei mezzi di (ri)produzione sociale alla loro cessione al mercato. Si tratta di un processo che presuppone l’assimilazione delle politiche territoriali alle strategie di marketing; l’equiparazione dei beni comuni ad asset finanziari; l’assimilazione dei residenti ad azionisti; la sostituzione del linguaggio politico con quello della promozione mercantile, utile a presentare la città come il luogo giusto per investire.

Un portafoglio di asset immobiliari

La finanziarizzazione, ovvero lo sviluppo urbano trainato dagli investimenti di capitali privati trans-nazionali (i quali, come è nella loro natura, rispondono dei risultati di natura economica delle loro opera-

zioni, senza porsi questioni in merito al benessere degli abitanti), tende ad assoggettare spazio costruito e suoli a una logica prettamente economicista che interpreta spazi urbani ed edifici come prodotti finanziari. Il fenomeno, definito scientificamente come *assetization*, ci restituisce l'immagine di città come portafogli di asset. Tra di essi spiccano oggi le cosiddette “tre S”: *social housing*, *student housing* e *senior housing*. Protagoniste nel campo delle tre S sono le grandi società finanziarie che conformano i propri capitali anche su una sempre più ampia proprietà immobiliare (di frequente già pubblica).

In tale direzione, la vendita dei beni demaniali si è rivelata una delle principali leve. Gli strumenti legislativi (e il piano delle alienazioni) varati da Giulio Tremonti negli anni zero, hanno dato sostanza giuridica alla campagna di cartolarizzazione dei beni pubblici. Poiché le parole sono *habitus* morale (CONSONNI, 2022), non meraviglia l'uso del lemma “cartolarizzazione” impiegato dal ministro berlusconiano, che nel gergo finanziario corrisponde alla trasformazione del diritto di proprietà in titoli finanziari scambiabili sui mercati internazionali. Si noti che investire oggi su prodotti finanziari immobiliari è ritenuto più vantaggioso, perché più fluido, che vendere o acquisire appartamenti.

Tra gli indicatori delle «opportunities», due sono ritenuti i più sensibili da investitori e promotori: la sicurezza dell'ambiente in cui si vuole investire e la mobilità a servizio dell'area di futuro investimento. Se da una parte, l'indicatore mobilità rischia di far prevalere quei progetti infrastrutturali più utili ai player finanziari che alla cittadinanza, quello inerente alla sicurezza rischia, dal canto suo, di rafforzare il diffuso fraintendimento tra securitarismo e sicurezza sociale, generando politiche di decoro che contribuiscono all'espulsione delle fasce sociali più deboli dalle aree di investimento.

L'abbandono progressivo, da parte delle amministrazioni locali, di efficaci funzioni in merito all'urbanistica e alla pianificazione territoriale, che sarebbero loro costituzionalmente attribuite, sta contribuendo al vuoto di politiche sociali, nel quale si muovono quei soggetti privati che si aggiudicano spregiudicatamente i servizi al cittadino, esternalizzati.

Firenze alienata. Vendita del patrimonio pubblico e finanza immobiliare

Vuoto che diviene incolmabile quando vengono a mancare fisicamente, perché alienati verso il privato, proprio quegli spazi dove le attività a sostegno dei bisogni incompressibili della cittadinanza possono effettivamente svolgersi.

Riferimenti biblio-sitografici

CONSONNI 2022:

GIANCARLO CONSONNI, *La parola come abito morale*, “Casa della cultura”, 30 settembre 2022

GUIRONNET 2022:

ANTOINE GUIRONNET, *Au marché des métropoles*, éditions les étaques, Lille, 2022

Rendere visibile l'invisibile. Ecco chi sono i padroni di Firenze

Lucia Tozzi

Nessun'altra città italiana conosce un'attività di decostruzione delle narrazioni neoliberaliste paragonabile a quella operata dal Laboratorio politico perUnaltracittà a Firenze da più di 15 anni (PERUNALTRACITTÀ 2014; AGOSTINI 2020).

Prima di tutti gli altri, e con molta più energia, i membri di questo laboratorio si sono resi conto che era necessario rendere visibile l'invisibile, ovvero l'intreccio di nuove politiche finanziarie e riforme silenziose, poco appariscenti, che dagli anni '90 sta cambiando il Dna del nostro Paese, la possibilità stessa di governare politicamente le nostre città.

I media e il mondo della cultura servile producono un flusso inesauribile di retorica su una città felice, priva di conflitti, innovativa, vibrante, spettacolare ma solidale, infarcita di un numero ristretto di parole chiave o *knowledge brands* (rigenerazione, partecipazione, smart city, attrattività, resilienza, sostenibilità, coesione sociale e simili) la cui ridondanza serve a offuscare i meccanismi sempre più rodati di concentrazione della ricchezza ed espulsione degli abitanti dai luoghi e dalla società.

Non a caso la rivista pubblicata da perUnaltracittà si intitola "La Città invisibile", perché il suo obiettivo è ripoliticizzare lo sguardo, sollevare il velo che il marketing urbano e le sue retoriche tossiche usano per nascondere agli occhi dei cittadini le manovre con cui li derubano dello spazio vitale: «Se l'obiettivo è quello di non accettare la condizione attuale ma costruire una spinta al cambiamento sempre più ampia e potente, allora diventa essenziale individuare il collegamento tra tagli dei servizi locali e patto di stabilità, tra la privatizzazione di una società partecipata e manovre dell'economia del debito, tra l'alienazione dei beni di una comunità e federalismo demaniale,

tra la chiusura di presidi sanitari e privatizzazione della sanità, tra le lotte per il diritto alla casa e logiche della speculazione e della rendita, tra gli scandali dei cantieri grandi opere e l'architettura finanziaria del *project financing* (ma si potrebbe continuare a lungo con gli esempi)» (REDAZIONE 2014).

La straordinaria inchiesta contenuta nell'ebook di Antonio Fiorentino che qui presentiamo – *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città* (ed. per Un'altra città, Firenze, 2020) – è una vera e propria arma di resistenza.

L'inchiesta, pubblicata a puntate su “La Città invisibile” nel 2019, quando ancora non si sospettava l'avvento della pandemia SARS-COVID ma la crisi dell'ideologia da monocultura turistica era già leggibile, è una mappatura dei grandi investitori istituzionali e commerciali che si stanno comprando pezzo a pezzo la città (FIORENTINO 2019), stravolgendo antichi palazzi storici e archeologie industriali, teatri, stadi, edifici civili, scali ferroviari per trasformarli nelle solite quattro funzioni: residenze di lusso, alberghi di lusso, saune di lusso, centri commerciali (possibilmente di lusso).

A distanza di poco più di un anno la crisi del turismo internazionale ha messo in ginocchio quei paesi e quelle città la cui economia è più dipendente dall'industria del viaggio: minore è la quota di PIL coperta dal turismo estero, minore è la sofferenza. Firenze ha subito danni enormi, perché è stata l'epicentro dell'ideologia del “patrimonio artistico petrolio d'Italia”, e la più solerte a tradurla in atti. Ma la cosa più grave è che di fronte al vuoto turistico, chi governa la città non ha avuto un attimo di ripensamento, non è stato neppure sfiorato dall'autocritica per avere affidato le sorti dei fiorentini a un settore a bassissima produttività e altissimo impatto su ambiente e cultura. Anzi, ha accelerato i processi di alienazione, ha adottato una politica di prezzi stracciati per rendere ancora più attrattivo lo shopping di ville e palazzi.

È più che lecito, anzi doveroso, chiedersi come sia possibile che si prendano decisioni di questo genere, con quali poteri. *Chi decide?* è il

titolo di un libro di Federico Rahola e Massimiliano Guareschi (2011) sul governo delle città, che poneva la questione dell'intricatissima sovrapposizione di poteri di differente livello che insiste su un singolo territorio, e di come sia sempre più difficile distinguere responsabilità e possibilità politiche precise. E innumerevoli studi, a partire da quelli di Saskia Sassen e David Harvey, fino ad arrivare persino alle ricerche dell'UE sulla finanziarizzazione del mercato della casa, si chiedono *Chi possiede la città? (Who owns the city?)*. Perché è evidente che nel mondo globalizzato la proprietà ha un valore assoluto infinitamente più grande di prima, è oggetto di tutele inviolabili ed è quindi diventata un micidiale strumento di controllo politico.

Ecco, questo libretto è un preziosissimo modello di indagine che serve a rispondere a queste domande. Conoscere chi sono i proprietari – spesso nomi di società a scatole cinesi – che fanno il buono e il cattivo tempo in città è una forma di sapere fondamentale per strutturare un'azione politica di resistenza. Capire chi sono gli intermediari che facilitano a ogni livello le loro operazioni, togliendo vincoli, cambiando regolamenti edilizi, porgendo informazioni riservate o tacitando notizie di pubblico interesse, è importantissimo.

Ricostruire le catene di relazioni, la composizione dei portafogli immobiliari, la geografia delle altre operazioni portate a termine in altre città dagli stessi attori, serve a formare alleanze, movimenti estesi e pronti a reagire contro l'egemonia, economica e culturale, del Real Estate.

Il ruolo di CDP, Cassa Depositi e Prestiti SpA, di FS Sistemi Urbani SpA, di Invimit Sgr nelle vicende urbanistiche di Milano o Roma non è certo meno rilevante che a Firenze, e scorrendo queste pagine si sussulta incontrando i nomi di società e fondi privati giganti come Hines, Qatar Investment Authority, Carlyle, o più piccoli ma non meno perniciosi e virali come The Student Hotel, attivi in moltissime metropoli europee.

Sogno una proliferazione di cataloghi di questo genere per tutte le città, aggiornati in continuazione e criticamente connessi. Mappare è potere.

Riferimenti biblio-sitografici

AGOSTINI 2020:

ILARIA AGOSTINI, *Un intellettuale collettivo e desiderante*, “La Città invisibile”, n. 135, 13 ottobre 2020

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/10/13/un-intellettuale-collettivo-e-desiderante/>

FIorentino 2019:

ANTONIO FIorentino, *A chi fa gola Firenze: i nuovi padroni della città in 10 schede*, “La Città invisibile”, n. 109, 17 settembre 2019

<https://www.perunaltracitta.org/2019/09/17/a-chi-fa-gola-firenze-i-nuovi-patroni-della-citta-sintesi-finale/>

FIorentino 2020:

ANTONIO FIorentino, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, con prefazione di Lucia Tozzi, edizioni perUnaltracittà, Firenze, 2020

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

GUARESCHI, RAHOLA 2011:

MASSIMILIANO GUARESCHI, FEDERICO RAHOLA, *Chi decide? Critica della ragione eccezionalista*, Ombre Corte, Verona, 2011

PERUNALTRACITTÀ 2014:

PERUNALTRACITTÀ, *Chi siamo? Un laboratorio politico*, www.perunaltracitta.org, 2014

<https://www.perunaltracitta.org/il-laboratorio-politico/>

REDAZIONE 2014:

REDAZIONE, *Un Laboratorio politico perUnaltracittà*, “La Città invisibile”, 11 giugno 2014

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2014/06/11/nasce-il-laboratorio-politico-perunaltracitta-il-18-giugno-a-settignano/>

«Danno d'immagine». La Giunta comunale querela Tomaso Montanari

Ilaria Agostini, Piero Bevilacqua, Enzo Scandurra, Vezio De Lucia

La vicenda qui riportata è emblematica della disistima che la Giunta Nardella ha espresso, nei dieci anni di governo cittadino, verso le opinioni critiche provenienti da cittadinanza attiva, tecnici e intellettuali. Tutto parte dall'inchiesta Svenditalia condotta da Giuliano Marrucci, andata in onda il 6 giugno 2020 all'interno della trasmissione "Report" e oggi fruibile alla relativa pagina (MARRUCCI 2020), dove viene riportata anche la nota dell'allora assessore Cecilia Del Re che prende decisamente le distanze dall'analisi corale trasmessa da Rai 3.

Varie realtà di base fiorentine scrivono una lettera, indirizzata a sindaco e giunta, dove affermano che i motivi della querela sono «inesistenti» poiché le dichiarazioni dello storico dell'arte descrivono realmente ed efficacemente gli effetti delle politiche di chi ha guidato Firenze. «Una querela per questi motivi – prosegue la lettera – è un atto intimidatorio per tacitare la voce di chi non condivide le politiche di Palazzo Vecchio, un esercizio di negata democrazia che non fa onore ai querelanti e pone una macchia sulla città medaglia d'oro della Resistenza e sulle sue tradizioni democratiche che risalgono al medioevo» (LCI 2020).

(i.a.)

Potrebbe costare cara un'espressione di dissenso sulla gestione della città. 165.000 euro è il risarcimento per danno d'immagine, richiesto dal sindaco Dario Nardella e dalla sua giunta, a Tomaso Montanari che, in televisione, ha espresso una critica radicale sulla situazione urbanistica del capoluogo toscano. «Firenze è una città in svendita», ha affermato nel luglio scorso Montanari ai microfoni di "Report". «È una città all'incanto, è una città che se la piglia chi offre di più, e gli amministratori di Firenze sono al servizio di questi capitali stranieri». Questa è la frase incriminata.

Ma è un'affermazione che dice semplicemente il vero. La città è da anni al centro di attività speculative, sia edilizie sia infrastrutturali. È una città il cui centro è stato desertificato dalla monocoltura turistica ostinatamente perseguita dalle consigliature di Renzi e Nardella; una città vessata dal progetto del tunnel TAV (7 km di scavi sotterranei tangenti il centro storico) e da quello dell'ampliamento dell'aeroporto (a 5 km dalla cupola del Duomo); una città gravemente compromessa dalla vendita dei grandi complessi edilizi pubblici.

Il primo cittadino in persona si è speso nell'alienazione dei beni pubblici, recandosi alle fiere internazionali della speculazione immobiliare. I migliori edifici, di valore monumentale, pubblici ma anche privati, sono acquistati dalle grandi *corporations* e trasformati in alberghi a cinque stelle, studentati di lusso, *residence* esclusivi. Queste trasformazioni, che non vanno certamente a soddisfare il fabbisogno abitativo e di luoghi di socialità civica, sono state favorite dalla gestione dell'amministrazione che ha depennato l'obbligo del restauro come categoria di intervento sui monumenti storici notificati ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, attraverso una variante al Regolamento urbanistico.

Tra queste operazioni rientra il resort di lusso in costa San Giorgio e il connesso progetto di teleferica che andrebbe a ripercuotersi sul giardino di Boboli. Un'operazione consentita anch'essa da una variante al piano regolatore «dopo che l'acquisto di costa San Giorgio era stato fatto. Cioè, – continua Montanari su “Report” – le amministrazioni si impegnano: poi noi non sappiamo tutto quello che si dicono nelle cene private che preludono a questi acquisti, ma è chiaro che l'amministrazione dà delle garanzie, sta dalla parte degli investitori, e si dice continuamente che Firenze deve attrarre investitori stranieri». Il re è nudo.

Quella incriminata è un'affermazione talmente veritiera, che sindaco e giunta si guardano bene dal dire «non è vero», sanno di non essere credibili. La querela punta tutto, infatti, sul danno d'immagine che è valutato in base allo *share*. Una brutta figura fatta davanti a due milioni e mezzo di spettatori.

Pochi minuti di una trasmissione molto seguita hanno fatto saltare la mosca al naso al primo cittadino. Assieme a Montanari, “Report” ha

ospitato anche le/gli urbanisti per Un'altra città da tempo attivi su questo fronte. Tutti – lo storico e gli esperti urbanisti – apostrofati nel comunicato ufficiale di Palazzo Vecchio come «professionisti da tempo dedicati *solo* a screditare l'operato dell'amministrazione» (COMUNE DI FIRENZE 2022) . A Firenze – da anni soggiogata al potere renziano – chi si esprime criticamente viene intimidito. Emerge una questione democratica: un *boomerang* per Nardella.

Riferimenti biblio-sitografici

COMUNE DI FIRENZE 2020:

COMUNE DI FIRENZE, *Le precisazioni del Comune di Firenze in merito alla puntata di Report dell'8 giugno scorso e il commento sul ricorso di Italia Nostra*, 12 giugno 2020

https://www.comune.firenze.it/novita/comunicati/le-precisazioni-del-comune-di-firenze-merito-alla-puntata-di-report-dell8-giugno?language_content_entity=it

LCI 2020:

REDAZIONE, *Solidarietà a Tomaso Montanari. Associazioni, gruppi politici e ambientalisti scrivono al sindaco Nardella*, "La Città invisibile", 16 dicembre 2020
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/12/16/solidarieta-a-tomaso-montanari-associazioni-gruppi-politici-e-ambientalisti-scrivono-al-sindaco-nardella/>

MARRUCCI 2020:

GIULIANO MARRUCCI, *Svenditalia*, trasmissione Rai "Report", 8 giugno 2020

<https://www.rai.it/programmi/report/inchieste/Svenditalia-cac7227e-80e4-4c91-b02b-dfa776ofaf3d.html>

Il catalogo è questo

Ex teatro Comunale, quando la politica abdica in favore del mercato

Francesca Conti

Il Teatro Comunale di Firenze, convertito in appartamenti turistici di lusso, rappresenta un emblematico esempio di come le trasformazioni urbane possano sfuggire al controllo pubblico. Dietro questa vicenda si celano responsabilità politiche precise e attori ben noti del panorama fiorentino: dagli ex-sindaci Renzi e Nardella al gruppo Hines (guidato fino al 2015 da Manfredi Catella), fino a Nikila Invest degli ex-soci di Tiziano Renzi.

Già nel 2010, per Un'altra città, sola a Firenze, denunciava lo spreco di denaro e la svendita, appena iniziata, di edifici di proprietà pubblica. Quello che emerge è il ritratto di una politica che, come osserva l'economista Alessandro Volpi, si è mostrata «fin troppo accecata dalla religione del mercato», rinunciando di fatto a orientare lo sviluppo urbano e lasciando campo libero a costruttori e investitori internazionali.

La vicenda del Comunale ha origine nel contesto del secondo governo Prodi, quando nel 2007 viene avviata la preparazione per le celebrazioni del Centocinquantesimo dell'Unità d'Italia che si terranno nel 2011. Il programma, coordinato dall'allora vicepresidente del Consiglio Francesco Rutelli, prevede la realizzazione di opere significative in molte regioni italiane: «interventi a carattere culturale, scientifico, ambientale e infrastrutture destinate a lasciare segni importanti nel territorio nazionale». Tra le prime dieci opere rientra la costruzione di un nuovo teatro a Firenze, progetto motivato anche dalle lamentele del direttore Zubin Mehta sull'acustica non ottimale del vecchio Comunale. Nello stesso 2007 è resa nota l'intenzione di vendere il Teatro Comunale, poi inserito nel *Piano delle alienazioni* nel 2009 con un valore di 44,5 milioni.

Il Teatro del Maggio Musicale verrà inaugurato a dicembre del 2011, per essere di nuovo chiuso dopo dodici giorni di concerti al fine di concludere i lavori per essere riaperto definitivamente nel 2014. All'inau-

gurazione, il 21 dicembre 2011, Matteo Renzi, allora sindaco, fa da padrone di casa, mentre su quel *red carpet* di provincia in un teatro non finito arrivano *celebrities* e politici sia di destra che di sinistra da Sgarbi a Giorgio Gori con la moglie Cristina Parodi, allora vicinissimi a Renzi, da Gianni Letta a Giuliano Ferrara.

La vendita del Comunale, dove l'ultimo concerto si terrà nel dicembre 2014, diventa necessaria proprio all'interno di questa operazione. Il Comune deve mettere una quota di 40 milioni di euro per la costruzione del nuovo teatro. I costi della nuova costruzione che inizialmente avrebbero dovuto essere 82 milioni, saliranno poi a 150 soltanto per terminare il primo lotto, e infine diventeranno circa 236 per ultimarlo.

Torniamo, quindi, a inizio 2010 quando il Teatro Comunale viene messo all'asta per 44 milioni di euro, l'asta però va deserta. Il prezzo scende quindi a 35 milioni, ma anche la seconda asta, che si svolge nel mese di marzo del 2010, va deserta. Nel luglio dello stesso anno la giunta Renzi accende un mutuo da 35,6 milioni di euro. Secondo per Unaltracittà, che sedeva in consiglio Comunale, il mutuo è stato stipulato «per far comparire nel bilancio del Comune i proventi della presunta, e per ora fallita, alienazione del Teatro Comunale» (PERUNALTRACITTÀ 2010). Nello stesso comunicato si può leggere una previsione di quanto è oggi sotto gli occhi di tutti: «il rischio sotteso a questa operazione è che l'amministrazione sia tentata di consentire interventi speculativi per invitare potenziali acquirenti, magari aumentando la quota di residenze di pregio e eliminando gli alloggi ERP e a canone calmierato (come sta accadendo per la Manifattura Tabacchi). O magari abbassando ulteriormente il prezzo».

Passano tre anni e la previsione si avvera, il Teatro Comunale viene venduto a Cassa Depositi e Prestiti per 23 milioni di euro, quasi la metà del valore iniziale. È sempre Ornella De Zordo, nel dicembre 2013, a denunciare l'operazione sia per la svendita a metà prezzo dell'immobile, sia per l'utilizzo di Cassa depositi e prestiti per una mera speculazione immobiliare (DE ZORDO 2013). Questo ruolo di Cassa Depositi e Prestiti diventerà poi familiare anche al grande pubblico grazie alle recenti vicende milanesi.

Infatti, se la funzione tradizionale della Cassa era la gestione del risparmio postale degli italiani per impiegarlo in forma di prestiti alle amministrazioni pubbliche per finanziare investimenti di carattere sociale, dal 2003 diventa un'istituzione finanziaria. CDP diventa di fatto un intermediario per l'alienazione dei beni pubblici favorendo l'ingresso nelle nostre città dei grandi gruppi finanziari. Antonio Fiorentino scrive, a proposito di Cassa Depositi e Prestiti, «le vendite avvengono anche dopo estenuanti aste pubbliche andate deserte per il solo scopo di abbassare il valore dei complessi immobiliari, favorendo acquisizioni estremamente convenienti agli speculatori» (2019).

A Firenze CDP ha svolto questo ruolo di intermediario finanziario per le vendite dell'ex caserma Vittorio Veneto di costa San Giorgio, l'ex Manifattura Tabacchi, l'ex ospedale militare di via San Gallo e il palazzo Vivarelli Colonna in via Ghibellina. Tutti edifici pubblici svenduti a grandi fondi finanziari internazionali.

A seguito della vendita nel dicembre 2013, Titta Meucci, assessora al patrimonio della giunta Renzi, dichiara entusiasta: «l'amministrazione comunale non si è lasciata sfuggire questa importante opportunità, che porterà grandi vantaggi alle finanze del Comune. I 23 milioni (oggi non più destinati ai lavori per il Teatro dell'Opera realizzati con altre tipologie di finanziamento), ci permetteranno infatti di sostenere il piano degli investimenti e di migliorare il patto di stabilità» (FIRENZE TODAY 2013).

Nel gennaio 2014, Renzi si trasferisce a Palazzo Chigi e a Firenze diventa sindaco Dario Nardella, fino ad allora vicesindaco. Le politiche cittadine sono in perfetta continuità ma il Teatro Comunale continua a non trovare acquirenti, nonostante il prezzo ormai stracciato, e il sindaco che fa da agente immobiliare.

È così che nel 2015 Nikila Invest SRL si impegna nell'acquisto per 25 milioni di euro l'ex-teatro con il progetto di demolire la vecchia struttura tranne la facciata principale, vincolata, e costruire 120 appartamenti di lusso da rivendere con ampi margini (CARDONE, SCACCIAVILLANI 2015). Nikila acquista a 1.400 euro al metro quadro e prevede di rivendere a 8.000 euro a metro quadrato, per una superficie di 14.000 metri quadrati.

Nikila Invest, società di cui sono soci Ilaria Niccolai al 70% e l'amministratore unico Luigi Dagostini al 30% (che è anche il compagno della Niccolai), è partner di maggioranza (60%) della società Party SRL della quale Tiziano Renzi è socio per il restante 40%. In quegli anni Nikila Invest è coinvolta in diverse operazioni, tra cui l'acquisto nel 2016 del Caffè Rivoire in piazza della Signoria a Firenze (FQ 2016), mentre Dagostini è coinvolto in numerosi affari relativi agli outlet in giro per l'Italia.

Nell'agosto del 2017, però, Dagostini e Niccolai vengono investiti da problemi giudiziari di varia natura (FQ 2017; LA NAZIONE 2017) e, a dicembre dello stesso anno, Nikila Invest si sfila dall'affare Teatro Comunale mentre rientra in pista Cassa Depositi e Prestiti che torna nel pieno possesso dell'immobile (FERRARA 2017).

Nel marzo del 2020 Cassa Depositi e Prestiti, attraverso la propria controllata CDP Investimenti SGR, cede l'ex Teatro Comunale di Firenze a una joint venture tra Blue Noble e Hines tramite l'investimento nel fondo immobiliare Future Living gestito da Savills Investment Management SGR SpA (CDP 2020).

Nel 2022 iniziano i lavori celebrati su riviste specializzate come uno dei più grandi progetti di recupero immobiliare a Firenze: il linguaggio è quello classico della speculazione travestita da rigenerazione urbana. Si parla di rigenerazione, di sostenibilità e di restituzione alla cittadinanza. «Quando gli spazi di un luogo culturale di una città come Firenze perdono la funzione per cui erano stati ideati, gli operatori privati scendono in campo per rigenerare l'area e restituirla al contesto urbano», leggiamo su "Thebrief.city" (RUCCO 2022). Anche l'area di cantiere è confezionata in rivestimenti rossi che riportano alcune frasi che suonano fin dall'inizio come sonore prese in giro: «La restituzione alla città di uno spazio che diventa teatro di una nuova socialità». Oppure, «Un nuovo modo di vivere la casa a Firenze per tutti»: il complesso ospita 156 appartamenti di lusso gestiti dalla catena Stars Hotels, dove il più piccolo di 40 metri quadri andrà da 280 euro a notte per la bassa stagione fino ai 470 euro per l'alta stagione. La casa per tutti quelli che se la possono permettere sarebbe stato uno slogan più vicino alla realtà.

Hines sbarcata a Firenze nel 2016 con l'acquisto di palazzo Minerbeti in via Tornabuoni, ha realizzato anche uno studentato da 500 posti letto nell'area dell'ex Manifattura Tabacchi. In Hines si è fatto le ossa Manfredi Catella, l'immobiliarista al centro delle inchieste di Milano, che per quindici anni è responsabile della divisione italiana di Hines. È proprio Catella che nel novembre del 2014 organizza una cena di finanziamento da 1.000 euro a persona per Renzi e il PD alla quale partecipano, oltre a numerosi imprenditori, l'architetto Stefano Boeri. Ciliegina sulla torta il *catering* a cura di Oscar Farinetti.

Le inchieste giudiziarie milanesi stanno portando a galla l'intreccio tra mondo finanziario, immobilariisti e politica bipartisan, tanto che Sala – da *city manager* di Letizia Moratti – è diventato sindaco di centrosinistra fortemente voluto da Matteo Renzi.

Oggi il cubo nero visibile dai lungarni ha scatenato discussioni in città, ma al di là delle questioni estetiche, il problema è chiaramente politico. Un problema che nasce a fine giunta Domenici e prosegue con le giunte Renzi e Nardella: la finanziarizzazione che travolge a partire dalla crisi immobiliare del 2008 tutte le più importanti città del mondo, ha colpito anche Firenze.

Ci sono responsabilità tecniche da chiarire: il ruolo della soprintendenza, quello della commissione paesaggio e degli uffici competenti del comune. L'indagine della Procura, appena avviata, aiuterà a fare chiarezza. Le responsabilità politiche sono invece chiare, gli immobili pubblici posti in alienazione e rimasti invenduti si contano sulle dita d'una mano: villa di Rusciano, l'ex caserma Redi in via Cherubini, il complesso di Sant'Agnese in via Guelfa, i depositi di Ataf e poco altro. Se chi governa Firenze vuol dare un segnale di discontinuità ha gli strumenti per farlo, restituendo alla collettività quel poco che è rimasto.

Riferimenti biblio-sitografici

CARDONE, SCACCIAVILLANI 2013:

P.G. CARDONE, G. SCACCIAVILLANI, *Tiziano Renzi, l'affare del teatro storico di Firenze comprato dall'amico del premier in Cdp e rivenduto ai soci di papà*, "Il Fatto quotidiano", 16 dicembre 2013

CDP 2020:

CDP, *L'ex Teatro Comunale di Firenze ceduto da CDP alla joint venture tra Blue Noble e Hines*, comunicato stampa, 2 marzo 2020

DE ZORDO 2013:

ORNELLA DE ZORDO, *Renzi svende il Teatro Comunale. Da 44 a 23 milioni grazie al ruolo perverso di Cassa depositi e prestiti*, comunicato stampa, 15 novembre 2013
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2013/11/15/%e2%80%8b-demanio-de-zordo-renzi-svende-il-teatro-comunale-da-44-a-23-milioni-grazie-al-ruolo-perverso-di-cassa-depositi-e-prestiti/>

FERRARA 2017:

ERNESTO FERRARA, *Ex Comunale, Nikila esce di scena Cassa depositi e prestiti lo riprende*, "la Repubblica Firenze", 2 dicembre 2017

FIorentino 2019:

ANTONIO FIorentino, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città: Cassa Depositi e Prestiti /1*, "La Città invisibile", n. 98, 4 febbraio 2019
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2019/02/04/a-chi-fa-gola-firenze-guida-alle-grandi-holdings-che-si-appropriano-della-citta-cassa-depositi-e-prestiti-1/>

FIRENZE TODAY 2013:

REDAZIONE, *Vendita del Teatro Comunale: probabile intervento della Cassa depositi e prestiti*, "Firenze Today", 10 dicembre 2013

FQ 2016:

F.Q., *Firenze, non solo il teatro comunale: la società partner di Tiziano Renzi compra anche il Caffé Rivoire*, "il Fatto Quotidiano", 1 febbraio 2016

FQ 2017:

F.Q., *Luigi Dagostino, il re degli outlet condannato a Firenze per false fatture per il caso Villa Banti*, "il Fatto Quotidiano", 14 gennaio 2020

LA NAZIONE 2017:

REDAZIONE, *Sequestrati beni per oltre 1,5 milioni di euro a due imprenditori*, "La Nazione", 23 agosto 2017

PERUNALTRACITTÀ 2011:

PERUNALTRACITTÀ, *Vendita Teatro Comunale*, comunicato stampa, 8 giugno 2011
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2011/06/08/vendita-teatro-comunale-un-flop-che-ci-costa-caro-il-tasso-del-mutuo-e-collegato-a-spread/>

RUCCO 2022:

LUIGI RUCCO, *L'ex Teatro Comunale di Firenze diventa un complesso residenziale di lusso*, "The brief.city", 16-12-2022

Ex ospedale militare di San Gallo, frutto avvelenato del “modello Firenze”

Ilaria Agostini

Dopo il Cubo nero, spuntato sull'area del Teatro Comunale, l'ex ospedale militare di San Gallo sarà il prossimo frutto avvelenato di un modello urbanistico che, consolidatosi in città nell'arco di una quindicina di anni, sposa la finanziarizzazione turistico-immobiliare alla rinuncia al governo del territorio.

Di fronte all'escrescenza edilizia di corso Italia (CONTI 2025), il mondo si straccia le vesti. L'indignazione è virale, riguarda ogni livello istituzionale, la cittadinanza e i vari fronti politici (la destra la fa sua, dopo anni di accondiscendenza). La Procura fiorentina ha aperto un'inchiesta che contribuirà a chiarire le responsabilità individuali.

Ma le cause prime sono da ricercarsi nel sistema concessorio vigente, nelle vistose anomalie contenute nei piani regolatori delle giunte Renzi e Nardella – tra cui la più vistosa è l'abolizione dell'obbligatorietà del restauro sugli edifici vincolati (AGOSTINI 2018), nelle modifiche alla legge urbanistica regionale detta legge Marson, nonché nelle politiche di alienazione dei beni immobili.

Il Regolamento urbanistico (RU) del 2015 individua più di duecento «Aree di Trasformazione»: tra di esse, complessi edilizi pubblici alienati di rilevante valore storico-patrimoniale e nodali per la riconfigurazione urbana. Dall'ex ospedale San Gallo all'ex Teatro Comunale, da viale Belfiore a costa San Giorgio, dalla Manifattura Tabacchi alle OGR. A ciascuna di esse il RU (e oggi il Piano operativo, PO) attribuisce normativa specifica, caratterizzata strutturalmente da contrattazione e ricorso alla deroga, semplificazioni procedurali, facilitazioni fiscali, deferimento di funzioni di natura urbanistica a soggetti terzi.

La vacuità di tali norme costituisce un rilevante incentivo all'attrattività della finanza immobiliare, turistica e del lusso (FIORENTINO 2020). A favore cioè degli immobilariisti, ma a discapito della redistribuzione so-

ziale dei vantaggi economici ottenuti dalle trasformazioni edilizie. L'inesistenza di un serio coinvolgimento della cittadinanza nell'elaborazione delle scelte in merito a questi poli urbani comporta inoltre l'esclusione dei residenti dalla dimensione politico-urbanistica, quando non l'espulsione fisica dalla città. La vicenda dell'ex ospedale di via San Gallo è, in questo senso, esemplare.

L'edificio militare, passato al demanio comunale nel 2014, e nel 2016 a Cassa Depositi e Prestiti (Investimenti SGR SpA), rientrerà tra gli immobili dell'*Invest in Florence* (COMUNE DI FIRENZE 2014), la prima delle campagne di vendite immobiliari promossa personalmente presso le fiere della speculazione dal sindaco Nardella. Per predisporre la vendita, nel 2016, CDP bandisce il concorso «per la definizione della normativa urbanistica [...] ai fini dell'elaborazione di una variante al RU». L'anomala redazione da parte della proprietà di una variante urbanistica (anziché dagli uffici tecnici del Comune), atta in questo caso alla cessione del bene pubblico, è strettamente legata alla lacuna previsionale dello strumento urbanistico: il Comune, infatti, per gli allora sovrastimati 16.200 mq dell'ospedale in disuso, aveva elaborato la stringente destinazione d'uso di «mix funzionale da definire» (COMUNE DI FIRENZE 2020, pp. 21-26). Sì: mix funzionale da definire stop. Telegrafico.

Il progetto vincitore del concorso (2017) per la variante urbanistica è coordinato da RossiProdi Associati, con Tekne SpA, Studio De Vita & Schulze, Emiliano Diotaiuti e con l'urbanista Silvia Viviani, estensora anche della variante al RU per il complesso turistico-alberghiero di costa San Giorgio a Firenze, al tempo presidente INU (Istituto Nazionale di Urbanistica) e, dal 2019, membro del consiglio di amministrazione CDP, nonché assessora all'urbanistica e al porto di Livorno.

Quanto al «mix di funzioni» da ospitare nel contenitore vuoto, il «concept» architettonico largheggia nella previsione di quella turistico-ricettiva: il mix risulta gradito all'italiana GoldBet-Logispin, concessionaria statale delle scommesse online, e alla Hospitality Ventures di Singapore, che in *joint venture* lo acquistano. Del resto è il Piano strutturale Renzi (art. 31.3) che, mentre da una parte bloccava l'apertura di nuovi

alberghi in centro storico, dall'altra creava l'eccezione: nuove strutture alberghiere potranno infatti aprire, ma solo negli edifici vincolati con decreto del Ministero dei beni culturali. Per San Gallo, il decreto arriva puntuale nel 2014.

Il progetto largheggia quindi (lo consente il PS) nel turistico-ricettivo, ma abbonda anche quanto a volumi di nuova costruzione che hanno altezza superiore agli edifici storici contigui, contro le disposizione del DM 2 aprile 1968, art. 8: due stecche grigliate di 23 metri di altezza (pari a sette-otto piani), stile minimale tipo Cubo nero, andranno a saturare le corti interne con suite di iperlusso, spa, piscina e spazi per il fitness. La loro gestione sarà poi affidata al Capella Hotel Group, ramo dell'hospitality del colosso dell'immobiliare Pontiac Land guidato dalla famiglia Kwee di Singapore.

Ma torniamo indietro di qualche anno. Nel 2020 il Comune assume sostanzialmente la proposta privata e la inserisce nel RU, e successivamente nel PO (COMUNE DI FIRENZE 2020): è urbanistica *à la carte*.

Si noti che per la Variante, nella fattispecie di "variante semplificata", la giunta Nardella ha optato per la non assoggettabilità a VAS (COMUNE DI FIRENZE 2020, p. 11) consentita dalle modifiche alla legge urbanistica regionale (LRT 65/2014, art. 28 bis, comma 1). L'opinabile scelta della Giunta evita così la procedura di valutazione ambientale strategica che misura gli impatti della trasformazione dei comparti urbani – come, a nostro giudizio, quello di San Gallo – pienamente suscettibili di alterare il carico urbanistico locale (in termini di trasporto pubblico e privato, consumi energetici, fonti di rumore ecc.). Un regalo alla proprietà, sia in termini di tempo, sia per averle evitato eventuali prescrizioni da osservare al fine di un corretto inserimento urbano.

Grazie alla cancellazione dell'obbligo del restauro conservativo sugli edifici vincolati – introdotta nel 2018 con altra nefasta variante (all'art. 13 del RU) – si procede con la ristrutturazione edilizia, la più invasiva delle categorie di intervento previste dal testo unico per l'edilizia. È concessa in tal modo la demolizione di parti del complesso (Comune di Firenze 2020, p. 23) interamente notificato ai sensi del Codice dei Beni culturali (con DM 566/2014, 16 dicembre 2014): per avviare

la demolizione sarà necessario il solo nulla osta della Soprintendenza, il Comune se ne lava le mani. Il recupero delle volumetrie, interno al lotto, è risolto con edifici più alti di quelli storici immediatamente contigui, tuttavia la Variante non specifica l'altezza massima delle nuove costruzioni (come invece accadeva nel caso dell'ex teatro Comunale), demandando ad altri: l'altezza «dovrà essere oggetto di valutazione e approvazione da parte della competente Soprintendenza» che statutariamente non ha compiti né di programmazione urbanistica né di regolamentazione edilizia.

Il mix funzionale approvato, non meraviglia, risulta schiacciato sul turismo di lusso, in un'area incuneata tra i colossi alberghieri di Four Seasons, The Oxtan e Ruby. Turistico-ricettivo 63% (ossia, luxury hotel), residenziale 25% (ossia, resort esclusivi), direzionale privato 7% (ovvero, studentato privato o altro) e 5% di commerciale. Al Comune sono destinati 111 miseri mq (pari allo 0,7% della SUL) per una ludoteca, e l'uso pubblico di un percorso di attraversamento e di uno spazio prospiciente via Cavour, che restano privati. La quota di housing sociale è monetizzata così come gli standard urbanistici: 630.000 euro per lo Sferisterio delle Cascine, per il Mercato centrale e la scuola di viale Lavagnini.

In un corto circuito, gli acquirenti confideranno la stesura del progetto definitivo allo stesso coordinatore della Variante al RU, rafforzando così uno dei sodalizi tra tecnica, politica e mercato immobiliare che attualmente presiedono alla trasformazione dello spazio della città.

A cantieri aperti, il fuori misura delle nuove costruzioni è già apprezzabile. Sarà possibile riconfigurare il progetto nell'interesse della popolazione residente e, dunque, fermare i lavori, prima che sia troppo tardi?

Riferimenti biblio-sitografici

AGOSTINI 2018:

ILARIA AGOSTINI, *Firenze. Una Variante per la degenerazione urbana*, "La Città invisibile", 4 aprile 2018

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2018/04/04/firenze-una-variante-per-la-degenerazione-urbana/>

Firenze alienata. Vendita del patrimonio pubblico e finanza immobiliare

COMUNE DI FIRENZE 2014:

COMUNE DI FIRENZE, *Invest in Florence city of the opportunities*, brochure, 2014

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

COMUNE DI FIRENZE 2020:

COMUNE DI FIRENZE, *Variante al Regolamento urbanistico, Scheda norma AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo Relazione urbanistica*, allegato A, approv. 2020

https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2025/09/All_A_RelUrbaVar12_43ExOspSGallofirmato_signed_2020sg58347.pdf

CONTI 2025:

FRANCESCA CONTI, *Teatro Comunale di Firenze, la politica che abdica al mercato. Partiamo dall'inizio*, "La Città invisibile", n. 245, 28 agosto 2025

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/08/28/teatro-comunale-quando-la-politica-abdica-al-mercato/>

FIorentINO 2020:

ANTONIO FIORENTINO, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, edizioni perUnaltracittà, Firenze, 2020

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

Costa San Giorgio: city grabbing in salsa argentina

Gruppo Urbanistica per Un'altra città

L'intervento in costa San Giorgio si pone in un settore dell'Oltrarno particolarmente sollecitato da trasformazioni: tra di esse, quella nell'immediatamente sottostante costa Scarpuccia sta intaccando il fronte del cosiddetto poggio delle Rovinate (toponimo che evoca una passata instabilità) che, non a caso, ha rappresentato una tappa della manifestazione itinerante "in-Cubo in tour" promossa da Salviamo Firenze x viverci.

Benché ad oggi i lavori non siano partiti, il caso di costa San Giorgio, dal punto di vista tecnico, presenta molte delle caratteristiche peculiari del "sistema Firenze": scheda norma del Regolamento urbanistico sostanzialmente mancante di previsioni; intervento di ristrutturazione edilizia in edificio vincolato, anziché di restauro e risanamento conservativo come sarebbe previsto dalla normativa nazionale; variante urbanistica ad hoc, derivante da una procedura concorsuale per definire nuove destinazioni d'uso e altre specifiche, stilata in base al progetto della proprietà (approvata nel dicembre 2021); elusione dell'assoggettamento a VAS (valutazione ambientale strategica) ancorché l'intervento sia di forte impatto; monetizzazione della quota di standard urbanistici e social housing, anziché suo reperimento sull'area di intervento.

Ma poiché la tecnica non è neutra, a monte del "sistema Firenze" sta la volontà politica che ha guidato questa operazione speculativa: privilegiare i desiderata della proprietà, obliterando il fabbisogno degli abitanti.

(i.a.)

A Firenze, si avvia a conclusione la procedura per la trasformazione in resort di lusso dei 16.150 mq di SUL (superficie utile lorda) dell'ex scuola di sanità militare Vittorio Veneto, in costa San Giorgio. Nel 2015, il complesso di notevole rilevanza architettonica e paesaggistica, posto a ridosso del colle del Forte Belvedere e del giardino di

Boboli, è stato “valorizzato”, ossia venduto (sottocosto: 19 milioni di euro) dal Demanio dello Stato, tramite la Cassa Depositi e Prestiti SpA, al gruppo finanziario Lionstone Development (FIORENTINO 2020, pp. 61-65). L’operazione d’acquisto è conclusa dalla Ponte Vecchio SpA, società del gruppo Lowenstein (Valbonesi 2020). Il gruppo ha sede a Miami Beach e la proprietà fa capo alla famiglia Lowenstein che in Toscana è già in possesso della villa medicea e del parco di Cafaggiolo (AGOSTINI 2014).

Il destino pare essere segnato: un settore antico della città si trasforma in collina del lusso, con vista mozzafiato sul centro di Firenze. Il *luxury hotel* in salsa argentina che si insedierà negli ex conventi di San Giorgio e dello Spirito Santo (poi caserma), è destinato a diventare il baricentro di un sistema monumentale che comprende Forte Belvedere, giardino Bardini, giardino di Boboli, palazzo Pitti e Ponte Vecchio.

A fronte delle qualità storico-paesaggistica e ambientale, il Regolamento Urbanistico cede le armi. Quanto a *laissez-faire*, la relativa scheda norma (AT 12.05 2015) in effetti è chiara: «la complessità del manufatto e la sua particolare ubicazione non consentono di operare in questa fase scelte previsionali che permettano di garantire un adeguato recupero del bene». Sarà una variante urbanistica costruita sui lineamenti progettuali scaturiti da una procedura concorsuale, a dettare le regole: poche e inefficaci, deludono le aspettative del quartiere.

Ma torniamo alla genesi della variante. Nell’aprile 2016, a un anno dall’approvazione della citata scheda AT 12.05, la Ponte Vecchio SpA indice un concorso di idee propedeutico alla scrittura della modifica da apportare al Regolamento urbanistico da poco approvato. Incaricata della redazione della variante sarà l’urbanista Silvia Viviani (già membro della giuria di concorso). Molte osservazioni sono state consegnate in Palazzo Vecchio da parte dell’associazionismo e delle realtà di base. «Ingiuste le critiche» al progetto e alla variante che ne è discesa, afferma l’urbanista Viviani su “La Repubblica Firenze” (16 dicembre 2021) reputando l’uso turistico ricettivo una «scelta obbligata»: povera la rete commerciale nel vicinato, impervio il sito.

Nei circa 16.000 mq di superficie utile lorda il progetto vincitore del concorso individua l'86 % di turistico ricettivo, quota confluita nella variante urbanistica (AT 12.05): centoventi camere d'albergo, suite e appartamenti, oltre all'ampio ristorante, cucine e dispense, bar, spazi per eventi, centro benessere e parcheggi sotterranei, il tutto all'insegna «del lusso e dell'esclusività». Nell'ex complesso militare gli spazi aperti al pubblico saranno assai limitati e condizionati dalla proprietà: accesso alla terrazza panoramica; al teatro all'aperto concesso al pubblico per otto giorni all'anno; all'auditorium per dodici giorni all'anno.

Anche i tanto sbandierati due milioni di euro di compensazioni da investire in opere in loco e nel quartiere, altro non sono che l'esito di una efficace negoziazione condotta da Palazzo Vecchio. L'importo – come noto – è dovuto: deriva dalla monetizzazione della superficie a standard, pari a 3.207,84 mq, superficie che invece il Comune avrebbe potuto prescrivere di reperire all'interno dell'ampia struttura (in totale 30.000 mq ca.), rendendola in tal modo stabilmente permeabile alla città e al quartiere.

La riconfigurazione del complesso conventuale comporterà un aumento del traffico (forniture, smaltimento rifiuti, arrivi e partenze ecc.). Per superare l'ostacolo rappresentato dalle strade strette e tortuose della collina, la scheda norma lascia spazio alla costituzione di una servitù di passaggio dall'area di Forte Belvedere per i veicoli di servizio.

L'impervia orografia potrebbe, invero, rappresentare un disagio anche per gli ospiti. Nessun problema, la proprietà propone ascensore e funicolare a cremagliera (che Lowenstein promette di donare alla città). Ma c'è di più: per la clientela si prospetterebbe un diritto di passo attraverso il giardino di Boboli. Mentre i fiorentini, per l'accesso gratuito, sono obbligati a usare gli accessi secondari, i clienti dei Lowenstein entrerebbero da palazzo Pitti: una volta varcato l'ingresso, e raggiunta la grotta di Madama, troverebbero l'ascensore che immette clienti e visitatori nello spazio di proprietà degli argentini, da dove dovrebbe partire la funicolare a cremagliera sino al Forte Belvedere. Al momento non c'è un progetto, ma solo schemi a partire dalla documentazione depositata a febbraio del 2019, a cui facciamo riferimento.

La variante di costa San Giorgio – «variante semplificata» – elude l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, benché l'intervento presenti una notevole complessità: una semplificazione procedurale e un accorciamento dei tempi. La realizzazione dell'intervento avverrà al di fuori di un qualsiasi piano particolareggiato [sullo stile milanese, NdC], opzione che avrebbe consentito maggiori controlli, maggiore partecipazione e forse esiti progettuali migliori di quello attuale.

La complessità dell'intervento, in effetti, rischia di mettere a repentaglio il fragile equilibrio idrogeologico del versante che in passato ha manifestato movimenti franosi di non secondaria importanza: oltre ai previsti magazzini interrati a servizio dell'albergo e delle cucine, il progetto prevede due parcheggi interrati ed un tunnel di circa 600 m che li metterà in comunicazione con l'accesso carrabile di Costa San Giorgio. Non è un caso, infatti, che l'attuale costa dei Magnoli fosse denominata, per i frequenti smottamenti, poggio delle Rovinate. Nel 1547 a farne le spese fu l'abitazione del Buontalenti, distrutta dall'ennesimo smottamento del colle soprastante. Nicolò Lapi, all'interno del Palazzo omonimo dell'artefice del Forte Belvedere, in via de' Servi, ne ha conservato memoria in un affresco cui fu dato il titolo: *Bernardo Buontalenti salvato dalle rovine della sua abitazione* (cfr. PERUNALTRA-CITTÀ 2020). Proprio ai piedi del versante, ricordiamo nel recente passato una frana di sponda sul lungarno Torrigiani. L'evento franoso ha spostato di alcuni metri l'argine del fiume e la cui origine, addebitata alla rottura di un tubo dell'acquedotto, non esclude cause concomitanti risalenti alla instabilità della collina sovrastante.

Per anni il complesso monumentale, a causa del suo uso militare, è stato precluso alla cittadinanza. La dismissione della caserma avrebbe potuto costituire la sua liberazione, l'attribuzione di senso in chiave sociale, nonché una formidabile opportunità di recupero conservativo della struttura architettonica e di riqualificazione urbana del quadrante dell'Oltrarno, proprio a partire dai bisogni della città e del quartiere, con case popolari, spazi per le associazioni, alloggi volòno, verde ad uso collettivo ecc.

Nulla di tutto questo. Ai nuovi padroni della città è consentito un'altra volta di escludere la cittadinanza da questo spazio, mentre l'amministrazione Nardella esibisce come conquista le vergognose briciole elargite alla città dai ricchi proprietari argentini.

Riferimenti biblio-sitografici

AGOSTINI 2014:

ILARIA AGOSTINI, *Don't cry for me Cafaggiolo... Valorizzazione «estilo pampero» per la villa medicea*, "La Città invisibile", n. 1, 5 giugno 2014
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2014/06/05/dont-cry-for-me-cafaggiolo-valorizzazione-estilo-pampero-per-la-villa-medicea/>

AT 12.05:

COMUNE DI FIRENZE, *AT 12.05 Ex caserma Vittorio Veneto*, in *Regolamento urbanistico*, appr. 2015
https://web.ru.comune.fi.it/normeru/AT12_05ExCasermaVittorioVeneto_var00023_approv.pdf

FIorentino 2020:

ANTONIO FIorentino, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, edizioni perUnaltracittà, Firenze, 2020
<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2020/12/A-chi-fa-gola-Firenze-Antonio-Fiorentino-Edizioni-perUnaltracitta-2020.pdf>

PERUNALTRACITTÀ 2020:

PERUNALTRACITTÀ, *Mega resort in costa San Giorgio: perUnaltracittà ha depositato le osservazioni al progetto*, "La Città invisibile", n. 132, 27 luglio 2020
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/07/27/mega-resort-in-costa-san-giorgio-perunaltracitta-deposita-le-osservazioni-al-progetto/>

VALBONESI 2020:

STEFANIA VALBONESI, *Costa San Giorgio, tutto ciò che ci sarà oltre la cremagliera*, "the dot cultura", 1° marzo 2020

Università a nord-ovest. Agraria lascia le Cascine per il polo di Sesto

Ilaria Agostini

La Facoltà di Agraria occupa il cuore della fattoria medicea delle Cascine dell'Isola. Il cuneo oggi costituito dal parco urbano delle Cascine – parco sulla cui gestione grava l'ombra di una futura fondazione pubblico-privato (TORRIGIANI 2025) – è stretto verso est dal nuovo Teatro del Maggio e dall'area OGR (BUDINI GATTAI 2020). Il parco sarà limitato, a nord, da una superstrada urbana a quattro corsie e da una linea di tram che collega Porta al Prato alle periferiche Piagge. Al di là del progettato fascio infrastrutturale, è in via di ultimazione la mega operazione immobiliare della ex Manifattura tabacchi, “cittadella” del lusso residenziale, turistico, e di servizi privati destinati prioritariamente ai ceti abbienti. Nel quadro delle trasformazioni del settore occidentale della città, la posizione degli edifici universitari li rende strategici ed estremamente appetibili dal punto di vista del mercato immobiliare: nel 2027 il complesso tornerà al Demanio (CORRIERE F.NO 2025) e, in merito al suo futuro, il Piano operativo tace.

(i.a.)

La storica facoltà di Agraria si sposta dalle Cascine al polo scientifico di Sesto Fiorentino. La sua costruzione sarà finanziata anche con i proventi della vendita della fattoria di Montepaldi, 300 ettari di «laboratorio a cielo aperto» dell'Università di Firenze, sulle colline di San Casciano. Per farne forse un albergo di lusso o un parco a tema.

Mentre un importante pezzo dell'ateneo si allontana dalla città, il sindaco Nardella – che, fuori tempo massimo, sbotta in un «basta alberghi» – dichiara che per la città vuole «alta formazione».

Ma quale formazione è sufficientemente “alta” per il centro storico di Firenze, se da decenni l'università ne viene espulsa pezzo a pezzo?

“Alta formazione” significa istituti culturali e università straniere, da Usa, Singapore, Cina (AGOSTINI 2022). Significa aprire le porte a facoltosi studenti – “utenti” per poche settimane del prestigioso quadro urbano – e, viceversa, chiuderle a quelli italiani, magari poveri in canna, che potrebbero investire nella città le loro migliori energie: si sa, la selezione sociale è compagna fedele della mercificazione urbana.

Con l’allontanamento di Agraria, in città si apre un altro «buco nero», come il primo cittadino definisce le aree svuotate di funzioni, non di rado edifici di valore storico-monumentale. Buco nero: un’espressione che dà la cifra del livello di incertezza che ne avvolge il destino, e che solo l’«investitore estero», privato, sembra poter rischiarare.

Per i “buchi neri” non esiste un disegno urbanistico, organico. Si procede per tasselli, per toppe, per varianti. In questo gioco, la «produzione dello spazio» (scriveva Lefebvre) non è propriamente in mano pubblica. Il potere sulle trasformazioni risiede altrove.

Eppure, proprio a partire dai nardelliani buchi neri si potrebbe ridisegnare il volto di una “nuova città”. Farne i nuclei di una costellazione di centri ad alta vocazione civile e sociale.

Ma vediamo come sono andate le cose. Nel trentennio neoliberaista molte funzioni militari e civili hanno smesso il loro ciclo vitale, molte industrie hanno delocalizzato (per mettere a frutto la rendita di posizione). Numerose attrezzature sono invece state “decentrate” senza pianificare i vuoti che si lasciavano alle spalle. Funzioni pregiate sono proiettate, dal centro, verso le *terrae nullius* nord-occidentali: tribunale, la Cassa di Risparmio, ospedali e servizi sanitari, attività culturali, scuole. Non ultima, l’università.

L’espulsione dell’università dalla città prende il via negli anni Novanta. Le facoltà scientifiche traslano nel remoto polo di Sesto, una landa per lungo tempo neppure servita dagli autobus urbani. Le facoltà delle scienze umane – Giurisprudenza, Scienze politiche, Economia – colmano a Novoli il vuoto della Fiat, dislocata verso la Piana. Un vuoto di metri cubi e di bilancio, ripianato con i soldi pubblici. E l’errore urbanistico non è stato risarcito dalla “buona” architettura.

Ora è il turno della facoltà di Agraria. Non mancherebbero le strutture capaci di soddisfare i nuovi bisogni. La ex Manifattura tabacchi, situata a pochi metri dalla Fattoria granducale – sede storica di Agraria con i suoi terreni agricoli sperimentali –, si sarebbe prestata ottimamente allo scopo. Come le OGR. Ma nessun Piano lo prevede, né lo ha previsto.

Che ne sarà, allora, della vuota fattoria delle Cascine? O del secentesco palazzo di via Micheli, oggi biblioteca di Architettura, se ne avvenisse la (più volte ventilata) vendita? Alberghi di lusso, molto probabilmente: nessun privato comprerebbe edifici di tal fatta per non trarne il massimo profitto.

Se la città avesse esercitato una volontà pianificatoria, l'ex Teatro Comunale e la ex caserma Cavalli – solo per fare un esempio – avrebbero potuto rispondere alle necessità della vicina facoltà di Economia, già nell'ormai angusta villa Favard e oggi a Novoli. Molte altre opportunità potevano essere colte, se si fosse agito con oculatezza.

L'esempio dei complessi di Santa Verdiana e di Santa Teresa, ex conventi ed ex carceri, reimpiegati qualche decennio fa per accogliervi le aule e i dipartimenti di Architettura, dal punto di vista urbanistico è encomiabile e andrebbe riproposto. Il quartiere ne trae giovamento e la frequentazione della città storica è una quotidiana lezione per gli studenti.

Ma forse vale di più continuare nello spreco delle risorse e degli spazi. Nel caotico consumo di aree ed edifici si creano le occasioni più appetitose per gli investitori-taumaturchi, e il passaggio dal pubblico al privato appare ineluttabile.

C'è, infine, un ultimo aspetto. Allontanare docenti e studenti, archivi, biblioteche, aule, corrisponde a indebolire la voce dell'università, il suo apporto culturale alla città, vitale e (talvolta) critico.

Riferimenti biblio-sitografici

AGOSTINI 2022:

ILARIA AGOSTINI, *Alta formazione a Firenze: i rischi di una monocultura economica. Dialogo con Leonardo Croatto*, "La Città invisibile", n. 169, 6 Aprile 2022

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

Agraria lascia le Cascine per il polo di Sesto

BUDINI GATTAI 2020:

ROBERTO BUDINI GATTAI, *La grande riparazione: le OGR siano restituite all'uso pubblico*, "La Città invisibile", 17 novembre 2020

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/11/17/la-grande-riparazione-le-ogr-siano-restituite-alluso-pubblico/>

CORRIERE F.NO 2025:

L.G., G.G, *Il futuro degli altri immobili, il trasloco di Agraria*, "Corriere fiorentino", 19 settembre 2025

TORRIGIANI 2025:

FRANCESCO TORRIGIANI, «*Sulla Fondazione Cascine servirebbe un passo indietro*», "Corriere fiorentino", 23 settembre 2025

Palazzo Vivarelli Colonna, da Assessorato alla cultura a residence di lusso

perUnaltracittà

Palazzo Vivarelli Colonna, sito in via Ghibellina all'altezza del mercato di Sant'Ambrogio, già di proprietà comunale viene acquistato da CDP Investimenti Sgr a fine 2014. L'edificio è presente in varie edizioni dei cataloghi comunali della campagna immobiliare Invest in Florence (COMUNE DI FIRENZE 2014, 2016, 2017). Sarà venduto nell'estate del 2023 alla taiwanese LDC Hotels (LDC sta per Luxury, Dream & Culture) che in città già possiede due complessi di pregio: palazzo Portinari Salviati sul Corso e palazzo Serristori sull'omonimo lungarno.

(i.a.)

LDC Hotels & Resorts, gruppo alberghiero internazionale con sede a Taiwan guidato dal magnate cinese del cemento Koo Nelson Chan, ha messo a segno il terzo colpaccio a Firenze: l'acquisto di Palazzo Vivarelli Colonna, 4.800 mq nel quartiere di Santa Croce con pregevole giardino all'italiana, da trasformare in residenze di super lusso.

Nelson Chan è tra gli uomini più ricchi di Taiwan e parte della famiglia Koo, una delle fondatrici della Repubblica taiwanese. Chan è presidente della Koo's Taiwan Cement Corporation (TCC), tra le maggiori aziende mondiali del cemento che, tramite LDC Hotels & Resorts, reinveste i propri profitti in attività immobiliari e turistiche di lusso in giro per il pianeta. Soltanto in Italia ha investito oltre 200 milioni di euro nell'acquisto di dimore storiche (FIORENTINO 2019b).

La trasformazione dello storico palazzo, fino all'altro ieri di proprietà pubblica, in appartamenti di lusso arriva in mezzo a un carosello di dichiarazioni scoppiettanti del sindaco in piena crociata (ma solo a parole) contro il turismo di massa e la turistificazione di Firenze. Mentre Nardella dichiara lo stop agli affitti brevi, propone auto-osservazioni sul Piano operativo per bloccare il referendum sugli studentati di lus-

so (AGOSTINI, CONTI 2023, pp. 23-32) e ipotizza un rilancio dell'edilizia popolare, la realtà della vendita a una holding taiwanese di un edificio pubblico di grande pregio rende evidente alla città la realtà dei fatti: la svendita di Firenze continua con il benessere delle istituzioni cittadine.

Palazzo Vivarelli Colonna, sede fino a pochi anni fa dell'Assessorato alla cultura del Comune di Firenze e a suo tempo restaurato a regola d'arte con soldi pubblici, faceva parte dei 59 immobili di *Invest in Florence city of opportunities* (COMUNE DI FIRENZE 2014), la brochure che Nardella, in veste di agente immobiliare, ha portato in giro per il mondo alle fiere della speculazione edilizia.

La vendita al colosso taiwanese è avvenuta tramite Cassa Depositi e Prestiti SpA (FIORENTINO 2019a), una delle maggiori le maggiori strutture finanziarie italiane, controllata all'83,86 % dal MEF e per la restante parte da 61 fondazioni bancarie. La funzione originaria di CDP è l'amministrazione del risparmio postale, raccolto tramite gli sportelli postali con garanzia statale e utilizzato sotto forma di prestito alla pubblica amministrazione per finanziare investimenti sociali. Dal 2003, CDP è trasformata in istituzione finanziaria con compiti di consulenza immobiliare e di intermediazione nella vendita di complessi pubblici di grande valore. Al fine di far cassa, i Comuni (e gli altri enti pubblici) si privano di immobili, talvolta di interi settori urbani, indispensabili per una riconfigurazione in mano pubblica dello spazio delle città.

Palazzo Vivarelli Colonna non è la prima acquisizione del gruppo LDC Hotels & Resorts a spese del patrimonio pubblico. Palazzo Portinari Salviati, che oggi ospita stanze e appartamenti di lusso, fu acquistato nel 2016 con un passaggio di azioni dalla Beatrice SRL, controllata dal Gruppo Sansedoni SpA, braccio immobiliare del Monte dei Paschi di Siena, il cui azionista di maggioranza è lo Stato italiano che detiene, complessivamente, il 64,23% del capitale sociale, con la partecipazione diretta del MEF. La seconda proprietà di LDC è Palazzo Serristori, acquisito dal gruppo – direttamente da privati – nel 2020. Affacciato sul lungarno omonimo e trasformato in residenze di lusso, è definito dalla stampa il «condominio più costoso di Firenze» con prezzi ad appartamento che oscillano tra i 4 e i 15 milioni di euro (BERTI 2025).

La privatizzazione dello spazio fisico della città, che procede di pari passo con l'espulsione di buona parte dei residenti, e che si accompagna a un protagonismo delle grandi holding nella politica cittadina, avanza senza sosta. Non saranno i piccoli provvedimenti spot e le dichiarazioni roboanti del sindaco ad arrestarla.

Riferimenti biblio-sitografici

AGOSTINI, CONTI 2023:

ILARIA AGOSTINI, FRANCESCA CONTI (a cura di), *Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale*, perUnaltracittà, Firenze, 2023

https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2023/09/ebook_studentati_cartaceo.pdf

BERTI 2025:

ELISABETTA BERTI, *Venduti già dieci appartamenti in Palazzo Serristori: da 4 a 15 milioni il prezzo*, "La Repubblica Firenze", 14 maggio 2025

COMUNE DI FIRENZE 2014:

COMUNE DI FIRENZE, *Invest in Florence city of the opportunities*, 2014

https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2014/11/INVEST_IN_FIRENZE_2014.pdf

COMUNE DI FIRENZE 2016:

COMUNE DI FIRENZE, *Invest in Florence city of the opportunities*, 2016

<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2025/11/Investi-a-Firenze-2016.pdf>

COMUNE DI FIRENZE 2017:

COMUNE DI FIRENZE, *Invest in Florence city of the opportunities*, 2017

<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2025/11/InvestireAFirenze2017.pdf>

FIorentINO 2019a:

ANTONIO FIorentINO, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città: Cassa Depositi e Prestiti /1*, "La Città invisibile", n. 98, 4 febbraio 2019

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2019/02/04/a-chi-fa-gola-firenze-guida-alle-grandi-holdings-che-si-appropriano-della-citta-cassa-depositi-e-prestiti-1/>

FIorentINO 2019b:

ANTONIO FIorentINO, *A chi fa gola Firenze? /10. Guida alle grandi holding che si appropriano della città: LDC (Luxury Dreams & Culture)*, "La Città invisibile", n. 108, 30 giugno 2019

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2019/06/30/a-chi-fa-gola-firenze-10-guida-alle-grandi-holding-che-si-appropriano-della-citta-ldc-luxury-dreams-culture/>

Dall'ex Fiat di viale Belfiore a The Social Hub: come ci siamo arrivati?

Ornella De Zordo

Ripercorrere le intricate e trentennali vicende della trasformazione dell'area ex Fiat di viale Belfiore a Firenze significa imbattersi in uno dei casi più evidenti di mala politica, commistione di affari pubblico-privato, cementificazione urbana, disprezzo del patrimonio arboreo, mancata considerazione delle richieste dei cittadini. Insomma, la sintesi perfetta delle tante storture della gestione urbanistica fiorentina degli ultimi vent'anni; non fosse che per questo vale quindi la pena ricostruirne l'iter.

C'era una volta la Fiat, che in circa tre ettari di terreno tra viale Belfiore e via Benedetto Marcello aveva costruito nell'immediato dopoguerra uno stabilimento industriale, che era diventato poi una filiale di vendita, e era infine stato dismesso negli anni '90.

All'inizio degli anni 2000 quell'area, molto appetibile perché in posizione strategica così vicina alla stazione di Santa Maria Novella, viene acquistata per 19 milioni di euro da BTP, il colosso edile Baldassini Tognozzi Pontello del costruttore Riccardo Fusi. Viene presentato un Piano di recupero che prevede la demolizione del fabbricato esistente e una nuova edificazione con volumi molto più elevati. Progetto discutibile persino per la maggioranza di Palazzo vecchio, tanto che in Consiglio Comunale passa per un solo voto favorevole rispetto ai contrari, e i cittadini manifestano da subito una motivata contrarietà al progetto.

Nel 2002 viene bandito un concorso di progettazione per il recupero dell'area, indetto dalla BTP con il patrocinio del Comune di Firenze. Il concorso, su invito, richiedeva un progetto per la realizzazione di un albergo, un centro congressi, una galleria commerciale, ristorazione, uffici e posti auto interrati. Sono invitati a partecipare i più grandi protagonisti dell'architettura contemporanea: Jean Nouvel, Massimiliano Fuksas, Arata Isozaki, Richard Rogers, più tre studi di giovani professionisti selezionati dall'Ordine degli Architetti di Firenze. Risulta vincitore

Jean Nouvel e secondo Isozaki. Il progetto Nouvel, tutto da realizzare in vetro, acciaio e cemento, prevedeva un albergo con 205 camere, un grande giardino interno con auditorium, piani sotterranei, gallerie commerciali, un centro benessere, un edificio composto da 104 monolocali, un muro verde di 17 metri lungo tutto il perimetro su viale Belfiore. L'idea dell'archistar francese è quella di un edificio completamente avvolto da pareti verdi continue e dove i muri intermedi dei percorsi erano costituiti da giardini verticali. L'albergo alto 20 metri avrebbe avuto una forma slanciata, forse ispirata a una sorta di "torre".

Nel 2005 viene approvato il Piano di Recupero, con destinazione alberghiera.

Nel 2006 il Comune rilascia il permesso a costruire, con demolizione della fabbrica. Ma chiede modifiche sostanziali al progetto, con l'abbassamento dell'altezza degli edifici e altri adattamenti alle normative locali. Jean Nouvel decide di ritirare la sua firma ritenendo che la sua visione originale venisse snaturata.

Dalla fine del 2009 dopo avere lasciato una vera e propria voragine nel terreno, il cantiere risulta fermo e in stato di abbandono. Le pompe idrovore (era stata intercettata la falda) smettono di funzionare permettendo la formazione di un lago di acqua di falda trasparente dell'ampiezza di circa un ettaro e che copre la maggior parte dell'area, mentre nelle zone meno profonde nasce un canneto. Invece, la parte permanentemente emersa (di 1.300 mq) viene colonizzata da specie arboree spontanee.

Nel 2010 cambia sindaco, a Domenici succede Renzi, e salta il rapporto privilegiato tra Palazzo Vecchio e la BTP. Fusi accusa l'amministrazione di aver mal gestito i rapporti con Jean Nouvel, sottolinea che la catena Marriott si sia ritirata (altro buco nell'acqua) ma, abituato a essere in posizione di forza, è perentorio nei confronti di Palazzo Vecchio: «La concessione di cinque anni sta per scadere e abbiamo bisogno di una nuova concessione. Non abbiamo perso tempo. I primi due anni li abbiamo passati a cercare inutilmente di convincere il Comune a ridurre il progetto di Nouvel che prevede uno scavo di cinque piani in una zona non solo piena di acqua ma fatta di ghiaie che franano continuamente. Fallito l'obiettivo, abbiamo affidato lo scavo alla più brava ditta del setto-

re, la Trevi, ma ci sono voluti tre anni per scavare una buca di 1,2 ettari e profonda 22 metri in cui si doveva procedere settore per settore puntellando tutto a rotazione con pali e tiranti».

Nel 2011 guai giudiziari in vista per la BTP. Dopo la contestazione di una gran quantità di reati in relazione ai lavori del *project financing* (sottopasso di viale Strozzi e parcheggi), si aprono le indagini anche su questo Piano di recupero. Indagini suddivise in due capitoli. Uno riguarda i 92 alloggi destinati all'affitto calmierato che la BTP ha vantaggiosamente potuto costruire, consenziente il Comune, non nell'area Belfiore dove erano previsti, ma in periferia (in via Toscanini a Novoli). Da notare che il Comune ha poi preso in affitto gli alloggi (altro favore fatto alla BTP) per subaffittare alle famiglie in stato di necessità, assumendosi (secondo le accuse) il rischio di impresa e rimettendoci quasi mezzo milione di euro perché molti inquilini non ce l'hanno fatta a pagare i canoni, per niente a buon mercato. L'altro capitolo riguarda numerosi profili di illegittimità dello stesso Permesso a costruire e che ora rendono particolarmente tormentato il rilascio di una nuova concessione. In Comune era stata approvata una variante urbanistica per consentire l'edificazione di un albergo in zona A (centro storico) e un aumento degli indici, con deroga ai limiti di altezza previsti dal piano regolatore per quella zona. Era stato dichiarato l'interesse pubblico dell'opera anche grazie alla riserva di una quota del 20% dell'edificato ad affitto calmierato, e a tal fine era stata applicata la riduzione degli oneri di urbanizzazione. Ma, come si è detto, immediatamente dopo era stato consentito alla BTP di costruire gli appartamenti a Novoli. Non solo. Secondo le accuse, la BTP ottenne il permesso sebbene non avesse depositato le prescritte indagini idrogeologiche (le produrrà solo nel dicembre 2007) e sebbene il progetto non fosse stato inviato alla Provincia per i pareri di competenza relativi alla tutela della falda idrica: pareri assolutamente necessari, secondo l'accusa, dato che il progetto prevedeva uno scavo fino a 15,60 m, mentre la falda si trova a meno di 5 m dal piano di campagna, e in effetti l'accusa ha anche evidenziato i danni alla falda idrica di Firenze procurati dai lavori di scavo. In definitiva, la procura ritiene che i lavori autorizzati con il Permesso di costruire del 2006 fossero abusivi, in quanto comporta-

vano «una evidente trasformazione urbanistica ed edilizia dei luoghi in area vincolata, perché ricadente nella zona “Firenze Viali” sottoposta a specifico vincolo dal 1955», e sono tali «da alterare in modo permanente e significativo il contesto ambientale circostante».

Nel 2011 si deposita in Comune una proposta progettuale dell'opposizione di sinistra, bocciata dalla maggioranza, in cui si propone la trasformazione dell'area in verde pubblico. Contestuale alla nostra votazione contraria del Piano strutturale, il 22 giugno 2011.

Nel 2012 interviene in merito anche l'assessore Marson ricordando che a suo tempo la Regione aveva presentato un'osservazione alla Variante con contestuale Piano di recupero evidenziando una serie di rilievi. In particolare, veniva rilevato che in base all'art. 39 dell'allora vigente legge urbanistica regionale 5/1995, erano ammessi solo interventi di sola ristrutturazione edilizia, mentre in questo caso non si trattava certo di una semplice ristrutturazione. Inoltre mancava uno studio sulla mobilità, non era accettabile la deroga per la realizzazione dell'albergo con un'altezza di quasi 20 metri, e veniva valutato che la prevista realizzazione di un fronte continuo edificato avrebbe generato un considerevole impatto rispetto alla situazione in atto. «L'assessore Marson fa presente che pertanto, su richiesta della Procura della Repubblica di Firenze, gli uffici della Giunta regionale hanno attivato (art. 39 del DPR 380/2001) la procedura di contestazione del permesso a costruire con delibera della Giunta regionale del dicembre scorso». La vicenda giudiziaria va avanti per lungo tempo, ma alla fine gli assessori sono stati assolti, mentre alcuni tecnici – di parte privata e pubblica – sono stati condannati a sei mesi per abusi edilizi. Così finisce il processo in primo grado per il maxi-scavo dove, a seguito di una sequela di fallimenti e concordati di varie società, rimane una maxi-buca estesa circa un ettaro, profonda 15,60 metri.

Tra il 2013 e il 2015 resta tutto fermo e intanto cresce e si stabilizza il canneto e un bosco di pioppi bianco e nero e salice bianco, della cui difesa si è occupato molto Paolo Degli Antoni, agronomo forestale del comitato ex Fiat Belfiore-Marcello.

Nel 2016 l'area boschiva nell'area si posiziona seconda nel Comune di Firenze dopo Boboli nei *I luoghi del cuore* del FAI.

Nel 2017, tramite asta giudiziaria (andata deserta per ben due volte) per 28 milioni di euro la proprietà passa alla società olandese The Student Hotel che per la presunta “riqualificazione” dell’area utilizza un progetto ancora più impattante rispetto a quello di Jean Nouvel; un maxi hotel con 550 camere e servizi quali parcheggi, appartamenti e negozi. Il colosso olandese fondato dall’imprenditore scozzese Charlie MacGregor da tempo ha messo nel mirino Firenze acquistando il cosiddetto Palazzo del sonno, in viale Lavagnini, che fu di proprietà delle Ferrovie (Firenze Today 2016). The Student Hotel punta ad avere 41 alberghi in Europa entro il 2021: tra le future aperture in Italia, Bologna (2018), Roma (2019), quindi anche Torino e Milano.

Nel novembre 2018 viene adottata dalla giunta di Palazzo Vecchio la variante relativa al piano di recupero dell’area ex Fiat che chiude il cosiddetto “buco” di viale Belfiore. Il progetto, affidato allo studio Natalini, viene così presentato dal sindaco Dario Nardella: «Un grande giorno, diamo una svolta a questo buco che è stato un elemento di degrado e di abbandono per troppi anni». Perché per lui il degrado è un’area urbana rinaturalizzata. Per noi la colata di cemento che l’ha sostituita.

Quello che avviene in seguito è storia recente, di cui si è occupata ampiamente la stampa cittadina, ricca di interviste a vari componenti dell’amministrazione, a partire dal sindaco, e uniforme nell’esaltare l’apertura di cantieri che avrebbero dovuto “rigenerare” quell’area tormentata. Qualche dato: il Piano di recupero prevede la realizzazione di tre edifici alti circa 20 m, 21.000 mq saranno occupati dalla nuova struttura alberghiera, poi housing sociale (monetizzato), spazio a negozi e “direzionale” (uffici, probabilmente una palestra e altro), sul tetto una piscina privata riservata ai clienti, e un’ampia terrazza accessibile da una grande scalinata aperta al pubblico.

Nel 2024 il nome cambia da The Student Hotel a The Social Hub, mantenendo l’acronimo ma indicando più esplicitamente la finalità del marchio, che è alberghiera.

Nel gennaio 2025 si arriva all’inaugurazione di The Social Hub, che vede varie manifestazioni di protesta, tra cui quella di Salviamo Firenze x viverci (SFxV 2025; TORELLI 2024).

Per una lettura critica di questa operazione urbanistica, ma anche sociale – andando a rafforzare la fisionomia di Firenze città del lusso – si sono occupati con articoli, analisi e manifestazioni pubbliche il laboratorio perUnaltracittà con vari interventi pubblicati su “La Città invisibile” e Salviamo Firenze che ha organizzato il referendum finalizzato a bloccare l’esproprio della città da parte dei grandi fondi immobiliari, con un focus specifico sugli studentati di lusso.

La storia delle trasformazioni di quest’area è stata studiata e raccontata da Paolo Degli Antoni, del comitato ex Fiat Belfiore-Marcello e da Adriana Dadà, del Comitato San Iacopino, che sono intervenuti con più articoli anche su “La Città invisibile”. Paolo Degli Antoni vi ha dedicato una scheda di approfondimento *Un caso di studio fiorentino da orti di guerra a fabbrica, a cantiere, a bosco planiziale* (DEGLI ANTONI 2015; DADÀ 2021).

Della fase più recente si è occupato il gruppo Urbanistica di perUnaltracittà che ha pubblicato i “Quaderni di inchiesta urbana”: *La fabbrica del turismo, A chi fa gola Firenze? Guida alle holding che si appropriano delle città* di Antonio Fiorentino (2020) e più di recente *Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale a Firenze*, a cura di Ilaria Agostini e Francesca Conti (2023). I contributi che hanno arricchito il volumetto hanno analizzato con dati alla mano i casi emblematici e la filosofia di fondo di quell’economia dell’arricchimento che svuota la città dalla residenza originaria, divora suolo e sottosuolo, nega il diritto allo studio e all’abitare. Una città che respinge chi non appartiene al circuito esclusivo, e molto spesso opaco nella sua composizione, che trae profitto da scelte politiche e amministrative spacciate per “rigenerazione” urbana.

Svelare i grandi player della monocultura del turismo del lusso, contrastare la mercificazione del patrimonio culturale, denunciare la selezione sociale della città securitaria sono alcuni degli obiettivi che perseguiamo, mettendo il nostro impegno di giornalismo dal basso e del tutto indipendente a disposizione di chi voglia proseguire, insieme, nella stessa direzione.

Riferimenti biblio-sitografici

AGOSTINI, CONTI 2023:

ILARIA AGOSTINI, FRANCESCA CONTI, *Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale*, perUnaltracittà, Firenze, 2023

https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2023/09/ebook_studentati_cartaceo.pdf

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>

FIorentINO 2020:

ANTONIO FIorentINO, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, edizioni perUnaltracittà, Firenze, 2020

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

FIRENZE TODAY 2016:

REDAZIONE, *Viale Lavagnini, al Palazzo del Sonno il mini campus Student Hotel*, "Firenze Today", 6 ottobre 2016

SFXV 2025:

SALVIAMO FIRENZE X VIVERCI, *Nardella al TSH, il colpevole torna sempre sul luogo del delitto*, "La Città invisibile", n. 242, 20 giugno 2025

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/06/20/nardella-al-ths-belfiore-il-colpevole-torna-sempre-sul-luogo-del-delitto/>

TORELLI 2024:

MASSIMO TORELLI, *Esposti in Procura: gravi le carenze di sicurezza nei cantieri simbolo della speculazione a Firenze*, "La Città invisibile", n. 225, 14 ottobre 2024

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2024/10/14/esposti-in-procura-gravile-carenze-di-sicurezza-nei-cantieri-simbolo-della-speculazione-a-firenze/>

Speculazione finanziaria e immobiliare alla Manifattura tabacchi

Antonio Fiorentino

Il testo che qui pubblichiamo è una delle dieci schede dell'inchiesta dedicata «alle grandi holding che si appropriano della città» (FIORENTINO 2020), apparsa su “La Città invisibile”, che negli anni ha seguito le vicende storico-urbanistiche del grande complesso razionalista (cfr. CARBONE 2014, MANGANARO 2019). L'odierna trasformazione della ex Manifattura, già di proprietà pubblica, fa emergere in modo esemplare la carica classista sottesa alla cosiddetta “rigenerazione urbana”. Un processo che, dietro a parole d'ordine e rendering accattivanti, consolida logiche estrattive, gerarchie di potere e accumulazione di capitali: in questa logica rientrano le funzioni esclusive ivi accolte e la privatizzazione dello spazio della “cittadella” che volta le spalle al quartiere (FERRARI 2025).

(i.a.)

Questa terza scheda della *Guida alle holding che si appropriano delle città* (FIORENTINO 2020) è dedicata alla Aermont Capital LLP, gruppo londinese che opera nel settore degli investimenti immobiliari, strettamente intrecciato con il gruppo olandese The Student Hotel [oggi The Social Hub, NdC], del quale Aermont ha acquisito, tramite fondi immobiliari di sua proprietà, una quota di controllo. A Firenze il colosso immobiliare londinese si distingue per l'intervento nell'area dell'ex Manifattura Tabacchi, nei pressi del Parco delle Cascine.

Aermont Capital LLP è una multinazionale degli investimenti immobiliari che opera in tutto il continente europeo. La sede è a Londra. È stata fondata nel 2007. In precedenza associata a Perella Weinberg Partners, diventa formalmente indipendente nel luglio del 2015. Dopo un anno, la denominazione è stata cambiata in Aermont Capital, anche se alcune entità (come i fondi raccolti prima di quel momento) hanno mantenuto i nomi di riferimento Perella Weinberg o PW. Il braccio ope-

rativo della società è costituito dai tre Fondi immobiliari: PW Real Estate/Fondo I LP, PW Real Estate/Fondo II LP e PW Real Estate/Fondo III LP. Questi operano acquisizioni immobiliari in tutto il pianeta, centri residenziali, centri commerciali regionali e centrali, alloggi per studenti, cinema multisala e studi di produzione cinematografica. I fondi sono investitori globali, avendo ricevuto impegni azionari per circa 4 miliardi di euro complessivi, da parte di gruppi di investitori istituzionali, tra cui i più importanti Fondi pensionistici pubblici e privati, oltre a Fondi sovrani in Europa, Stati Uniti, Asia e Medioriente. Recentemente si è costituito un quarto fondo, Aermont Capital Real Estate Fund IV, con una raccolta di 2 miliardi di euro e con l'obiettivo di un rendimento netto del 15%. Tutti profitti a scapito delle comunità locali che vedono distruggere le testimonianze e i beni di una storia finora comune.

La società è sbarcata a Firenze tramite il Fondo PW Real Estate III LP, artefice di una *joint venture* con Cassa Depositi e Prestiti SpA per l'acquisizione dell'importante complesso architettonico dell'ex Manifattura Tabacchi. Con un investimento complessivo di 200 milioni di euro, il gruppo può disporre di un'area di 6,8 ettari, in posizione strategica tra il parco delle Cascine e il centro abitato.

MTDM (Manifattura Tabacchi Development Management) SRL è la società di *project management* appositamente creata per gestire questo processo.

L'area comprende sedici edifici industriali sviluppati su oltre 100.000 mq di superficie coperta (circa 410.000 mc), costruiti negli anni '30 dall'impresa di costruzioni di Pier Luigi Nervi. È uno dei monumenti del razionalismo italiano, teatro di molti eventi fondamentali della storia di Firenze, sottoposto sin dal 1997 a vincolo di tutela da parte della Sovrintendenza. Una targa in piazza Puccini ricorda come la Manifattura Tabacchi fosse sul fronte di guerra lungo il Mugnone nell'agosto 1944 e perciò fu oggetto di duri scontri con le forze partigiane durante la Liberazione. La Manifattura è stata chiusa nel 2001. Da quel giorno gli interessi dei costruttori edili si sono scontrati con comitati e associazioni, che hanno sempre chiesto, anche attraverso percorsi partecipativi puntualmente disattesi, la conservazione e il riutilizzo pubblico della struttura.

La proprietà dell'area è più volte passata di mano, dall'Ente Tabacchi Italiani all'Agenzia del Demanio, alla Fintecna associata con un gruppo di imprese private tra le quali spiccano la Fondiaria Sai di Ligresti, la BTP, il Consorzio Etruria, e altre, note protagoniste delle passate vicende immobiliari ed urbanistiche della città, fino alla Cassa Depositi e Prestiti, che nel 2016 avvia la *joint venture* con il colosso inglese.

Gli iniziali buoni propositi di concentrare nell'area alcune significative funzioni culturali quali il Polo per le arti e il restauro affiancato da alcuni laboratori universitari, il Centro per l'arte contemporanea e la sede di grandi enti pubblici, hanno dovuto cedere il passo all'avanzata della rendita immobiliare.

Il recupero di questa significativa porzione della città avviene quindi in difetto di una direzione pubblica della trasformazione. Gli strumenti urbanistici, ipertrofici sul piano delle considerazioni di carattere generale, poco o nulla dicono sulle regole della riorganizzazione dell'area.

Il regolamento urbanistico si affida ad una scarna scheda in cui, sostanzialmente, sono indicate le superfici percentuali delle funzioni insediabili. Il piano urbanistico (*masterplan*) in realtà è preparato dalla proprietà e redatto dallo studio olandese Concrete Architectural Associates che decide le destinazioni d'uso degli edifici, ne stabilisce la distribuzione quantitativa, progetta le nuove costruzioni. In sostanza si sostituisce all'Amministrazione che, *ex post*, nel dicembre del 2018 adotta il piano attuativo preparato dal privato. È dunque il privato che decide cosa fare assumendo, come è facile prevedere, quale unico criterio della trasformazione quello della remunerazione dei capitali investiti, nell'interesse prevalente di Aermont & Co.

Le quantità in gioco sono davvero rilevanti: circa 46 mila metri quadrati di residenze, quasi 9 mila metri quadrati di attività commerciali, circa 13 mila metri quadrati di alberghi, 25 mila metri quadrati a destinazione direzionale, lo Student Hotel, il Polimoda oltre ad alcuni parcheggi, di cui uno di tre piani interrati in un'area considerata dallo stesso Piano strutturale ad alta pericolosità idraulica, vista l'insidiosa vicinanza del torrente Mugnone. Notevoli perplessità sono state sollevate dai consiglieri comunali di opposizione sia per gli effetti del nuovo cari-

co demografico e funzionale sul quartiere, che per la monetizzazione di gran parte (60%) dell'intervento di housing sociale, «ridotto e striminzito rispetto alle previsioni, con un accordo che prevede una soluzione abitativa per solo 12 anni» (AMATO 2018).

La tipologia e la densità delle funzioni previste è tale da far dire ai progettisti che si tratta di un «quartiere che non dorme mai», «vitale sia durante il giorno che durante la notte, ai diversi piani e nelle diverse zone», una cittadella nella città, di fatto un organismo alieno sorto al di fuori di un progetto pubblico di disegno urbano attento ai bisogni degli abitanti.

La recente variante all'art. 13 del Regolamento urbanistico, approvata dall'Amministrazione comunale, consente di evitare il restauro degli edifici storici autorizzando la più invasiva categoria di intervento, ovvero la ristrutturazione edilizia, seppure con alcune limitazioni (AGOSTINI 2018). Questa, non solo minaccia l'integrità e la coerenza storica di interi complessi monumentali della città, ma ha anche un risvolto economico in quanto, amplificando le modalità di trasformazione degli immobili, consente di accrescere l'attesa redditività dell'investimento stesso.

Certo, il teatro Puccini e un asilo nido saranno ceduti al Comune, con i 12 milioni di euro di compensazione saranno realizzate opere di urbanizzazione fuori comparto, alcune delle quali però sono da ritenere strettamente funzionali alla valorizzazione dell'intervento immobiliare. Ci chiediamo se queste contropartite concesse siano sufficienti a giustificare il *laissez faire* dell'Amministrazione e lo scippo di una parte così importante della città ai suoi abitanti, vecchi e nuovi.

L'intervento nell'ex Manifattura Tabacchi, come sappiamo, è contiguo a quello residenziale nell'area delle ex Officine Grandi Riparazioni, in cui è prevista la solita colata di cemento a base di edifici residenziali, alberghi, centri commerciali e direzionali, per una superficie edificabile di ben 54.000 metri quadrati. Entrambi sono a ridosso del parco delle Cascine e, secondo noi, ne compromettono l'apertura alla città. Il polmone verde di Firenze viene di fatto murato e trasformato in parco divertimenti delle "cittadelle del lusso" che lo assediano.

Riferimenti biblio-sitografici

AGOSTINI 2018:

ILARIA AGOSTINI, *Firenze. Una Variante per la degenerazione urbana*, “La Città invisibile”, 4 aprile 2018

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2018/04/04/firenze-una-variante-per-la-degenerazione-urbana/>

AMATO 2018:

MIRIAM AMATO, *Ex Manifattura Tabacchi, Amato (PaP): «Asilo in via Boito e housing sociale striminzito e per 12 anni»*, comunicato stampa, 17 dicembre 2018

CARBONE 2014:

CARLO CARBONE, *Manifattura Tabacchi. Non basta dire volumi zero*, “La Città invisibile”, n. 4, 17 novembre 2014

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2014/11/17/manifattura-tabacchi-non-basta-dire-volumi-zero/>

FIorentINO 2020:

ANTONIO FIorentINO, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, edizioni perUnaltracittà, Firenze, 2020

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

MANGANARO 2019:

LAURA MANGANARO, *Ex Manifattura Tabacchi: the day after*, “La Città invisibile”, n. 103, 16 aprile 2019

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2019/04/16/ex-manifattura-tabacchi-di-firenze-the-day-after/>

FERRARI 2025:

ANGELO FERRARI, *Manifattura Tabacchi: la privatizzazione del quartiere*, “La Città invisibile”, n. 242, 13 giugno 2025

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/06/13/manifattura-tabacchi-la-privatizzazione-del-quartiere/>

Esselunga all'ex Panificio: cementificazione e sfruttamento dei lavoratori

Ilaria Agostini

A seguito del crollo del 16 febbraio 2024 al cantiere Esselunga di via Mariti, costato la vita a cinque operai, alcune iniziative, tra cui una raccolta firme (REDAZIONE 2024), rilanciano la richiesta popolare di fermare i lavori e realizzare finalmente il parco pubblico – da anni richiesto dal Comitato ex Panificio militare, realtà di base e cittadini – da intitolare alle vittime: Luigi Coclite, Mohamed El Ferhane, Bouzekri Rahimi, Mohamed Toukabri e Taufik Haidar. Il cantiere, ancora sotto sequestro giudiziario, è al centro di un contenzioso tra Esselunga, La Villata (controllata di Esselunga) e il Comune, che ha revocato il permesso a costruire. Da settembre 2025 è in corso solo la messa in sicurezza dell'area.

In un video che può costituire un complemento del seguente scritto, Ornella De Zordo (consigliera comunale di opposizione a sinistra, dal 2004 al 2014) ricostruisce le vicende dell'ex Panificio nell'incontro organizzato dall'Associazione 11 Agosto, "Vivere di lavoro, morire di lavoro", che si è tenuto il 25 febbraio 2024 (il video è visibile in DE ZORDO 2025).

A qualche centinaio di metri dall'ex Panificio, un altro storico edificio produttivo è implicato in una complessa vicenda urbanistica: l'ex Meccanotessile delle ex Officine Galileo (1909-1918, vincolato dalla Soprintendenza nel 1983), destinato sin dal 1981 a ospitare un Centro d'arte contemporanea mai realizzato. La prima opera concepita in e per questo centro artistico è la Venere Biomeccanica, nata nel 2003 durante le "72 ore di Resistenza" di riappropriazione creativa dello spazio: l'imponente scultura (5 m di altezza), costruita con materiali di recupero ha abitato quegli spazi abbandonati per oltre vent'anni. Nel marzo del 2025, con l'avvio dei lavori di ristrutturazione, la Venere lascia l'ex Meccanotessile per trasferirsi temporaneamente allo spazio sociale autogestito Cecco Rivolta. Il corteo che la accompagna tiene il filo tra le lotte dei primi anni Duemila per l'autogestione degli spazi cittadini, con quelle odierne (VENERALA 2025). Nel

2012, dopo le mobilitazioni del Comitato ex Meccanotessile che spingono il Comune a togliere quest'area dalla lista delle alienazioni, è elaborato un progetto che prevede giardini, asili nido, centro giovani, centro sanitario, biblioteca e piazza coperta. Nel 2020, la Giunta Nardella accantona il progetto sostituendolo con 60 mini-alloggi a canone calmierato.

(f.c.)

Nella strage dell'ex Panificio militare, del 16 febbraio 2024, sono morti cinque operai, tre sono i feriti gravi. Questa tragedia è l'ultimo tassello di una vicenda di cementificazione e di urbanistica *à la carte*, avviata nei primi Duemila. Nella quale Renzi sindaco ha avuto un ruolo di primo piano.

Nel 2004, l'ex Panificio militare (costruito negli anni Venti), dal Demanio passa in mano al privato. Il nuovo acquirente, BTP-Baldassini Tognozzi Pontello, la cui ingordigia speculativa si spengerà in crisi di liquidità, fallimenti e vicende giudiziarie, spadroneggia in città.

Sui 16.300 mq dell'ex Panificio, situati nella prima periferia a nord-ovest, il Comune non esercita il diritto di prelazione, rinunciando – per sempre – a farne un'area pubblica in un quartiere tra i più densamente abitati, con strutturale mancanza di verde. In difformità dal Piano regolatore, che vi prevedeva residenze e spazi pubblici, la proprietà presenta un progetto firmato dall'archistar di turno, Rafael Moneo: una «nuova centralità urbana» con 240 appartamenti, negozi, un auditorium, un parcheggio interrato da 480 posti, e una torre di 45 metri alla cui sommità sta la sala del Consiglio di Quartiere.

Contro il progetto BTP si schierano alcune realtà, tra le quali il Comitato ex Panificio, che ne richiedono la trasformazione in area a verde pubblico con strutture sociali negli edifici militari recuperati, di un certo pregio architettonico riconosciuto dallo stesso PRG 1993, da Italia Nostra e Docomomo.

Nel 2005 l'operazione speculativa è bloccata grazie alle pressioni dal basso e alle consigliere comunali (cfr. DE ZORDO 2007) che si confrontano con l'assessore in un consiglio di quartiere infuocato. Con gioia, i protagonisti della vertenza vedono finalmente riconosciuto il loro diritto di pianificare lo spazio urbano.

Ma, nel 2011, si assiste a una giravolta: l'annientamento delle previsioni urbanistiche che porterà alla costruzione dell'ennesimo supermercato. Nel vuoto previsionale vincono cementificazione e rendita.

A ridosso infatti dell'approvazione del nuovo Piano strutturale (giugno 2011) definito mendacemente «a volumi zero», il sindaco Renzi cambia le carte in tavola. Un artificio da vecchia DC, che combina un articolo delle norme di salvaguardia del PRG in scadenza a un provvedimento dirigenziale del sindaco (AGOSTINI 2016), avvia una Variante al PRG dagli effetti dirompenti: su venti grandi «aree di trasformazione» – tra cui l'ex Panificio – è consentito il cambio di destinazione d'uso (cfr. DE ZORDO 2011). È una panacea per la proprietà fondiaria e il mercato immobiliare: apre le porte alla campagna di vendite *Invest in Florence* (COMUNE DI FIRENZE 2014), la campagna di vendite immobiliari del delfino e successore di Renzi, Dario Nardella.

I venti grandi complessi edilizi in Variante avrebbero invece rappresentato le uniche possibili occasioni di un organico recupero urbano. Eppure, sono convogliate a soddisfare i desideri di profitto.

La società Esselunga entra in gioco nel 2013, acquistando l'area al centro di controversie legali tra le proprietà succedutesi nel decennio. Il progetto immobiliare è approvato nel maggio 2019, e nell'estate 2021 cominciano i lavori di demolizione e di costruzione degli 8.000 mq di supermercato, del parcheggio interrato a due piani da più di 500 posti e del giardinetto privato ad uso pubblico. I lavori edili sono subappaltati a trenta aziende (BISON, LO TORTO 2024).

Quanto è avvenuto il 16 febbraio scorso, è noto. Crolla una parte della struttura in cemento armato travolgendo i lavoratori. L'azienda committente – La Villata SpA, immobiliare partecipata al 100% da Esselunga – e la ditta appaltatrice sono le stesse del cantiere di San Benigno a Genova che, solo un anno fa, coinvolse alcuni operai in due gravi incidenti di cantiere.

Un filo lega la mala urbanistica concepita a pro dei grandi capitali, l'accelerazione dei tempi di costruzione dei grandi immobili speculativi, l'assenza di controlli sui cantieri, il sistema di appalti, subappalti e conto terzi. Un filo che dalla speculazione sulle aree urbane porta alla cancellazione dei diritti dei lavoratori e al manifestarsi di nuove forme di caporalato.

Firenze alienata. Vendita del patrimonio pubblico e finanza immobiliare

Riferimenti biblio-sitografici

AGOSTINI 2016

ILARIA AGOSTINI, *Piani neoliberisti*, in Ead. (a cura di), *Urbanistica resistente nella Firenze neoliberista: per Un'altra città (2004-2014)*, Aión, Firenze, 2016, pp. 57-68
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2017/03/25/piani-neoliberisti/>

BISON, LO TORTO 2024:

LEONARDO BISON, FRANCESCO LO TORTO, *Esselunga, la strage nel cantiere: almeno 4 morti per oltre 30 subappalti*, "il Fatto Quotidiano", 17 febbraio 2024

COMUNE DI FIRENZE 2014:

COMUNE DI FIRENZE, *Invest in Florence city of the opportunities*, 2014
https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2014/11/INVEST_IN_FLORENCE_2014.pdf

DE ZORDO 2007:

ORNELLA DE ZORDO, *Destinazione dell'area Guidobono, ex Panificio Militare*, mozione al Consiglio comunale di Firenze, 17 febbraio 2007
<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2024/02/mozione-comitato-Ornella-De-Zordo.pdf>

DE ZORDO 2011:

ORNELLA DE ZORDO, *Piani di recupero a indirizzi zero*, *De Zordo: «Ecco come si aggirano le regole»*, comunicato stampa, 25 luglio 2011
<https://press.comune.fi.it/it/comunicato/478837>

DE ZORDO 2025:

ORNELLA DE ZORDO, *Via Mariti: una storia di malgoverno, speculazioni e morti sul lavoro*, "La Città invisibile", 16 febbraio 2025
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/02/16/via-mariti-una-storia-di-malgoverno-speculazione-e-morti-sul-lavoro/>

REDAZIONE 2024:

REDAZIONE, *A Firenze, in via Mariti, sì parco pubblico, no morti sul lavoro*, "La Città invisibile", 18 marzo 2024
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2024/03/18/a-firenze-in-via-mariti-si-parco-pubblico-no-morti-sul-lavoro/>

VENERALA 2025:

REDAZIONE, *VeneraLa, Firenze città sommersa*, "La Città invisibile", n. 236, 25 marzo 2025
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/03/25/venerala-firenze-citta-sommersa/>

Villa di Rusciano, un caposaldo territoriale da non alienare

Roberto Budini Gattai

La brunelleschiana villa di Rusciano è inserita nel Piano delle alienazioni allegato alla previsione di bilancio 2010-2012 del Comune di Firenze. A questa scellerata scelta, seguiranno numerosi interventi delle consigliere d'opposizione a sinistra: Ornella De Zordo in Consiglio comunale (PERUNALTRACITTÀ 2012), e – nel Consiglio del Quartiere 3 – Giovanna Sesti, affiancata dal soggetto collettivo Cantiere Beni Comuni Q3 che fa proprio il bisogno avvertito nel quartiere di «un nuovo distretto sociosanitario pubblico» (Q3 2015; Q3 2016).

L'intero complesso (“possesso”) di villa, parco e poderi, nel 1977 è ceduto gratuitamente al Comune di Firenze dall'Istituto di assistenza e beneficenza Vittorio Veneto che lo aveva vincolato all'assistenza ai giovani sfavoriti. Prima Liceo scientifico Gobetti, poi Direzione Ambiente comunale (oggi in via di trasferimento). Tuttavia, per favorirne la vendita, Palazzo Vecchio procederà alla variazione di destinazione d'uso verso il turistico-ricettivo.

Parti accessorie della possessione, poderi e terreni agricoli, sono venduti per far cassa. Il parco, di circa 5 ha, resta in mano al Comune. Il collettivo Q3 si batte per una gestione che ne consenta la fruizione alla cittadinanza: oggi, è parco pubblico.

Nel 2021, grazie alle aste andate deserte, ma anche al dibattito sulla stampa animato dal collettivo Beni Comuni Q3, la villa scompare dall'elenco dei beni comunali alienabili: in città circola la notizia che l'immobile sarà restaurato a spese dell'Agenzia delle Dogane per insediarvi un polo nazionale sulla legalità e un centro di innovazione e progettazione (PIERAZZUOLI 2021). Non se ne farà di nulla.

Nell'agosto 2025, dalle pagine di “Repubblica” si viene a conoscenza di trattative in corso per una concessione della villa alla Canadian School già presente in città (GIORGI 2025).

(i.a.)

Due sono le ragioni principali per annullare la vendita della villa affinché questo importante bene culturale rimanga nel patrimonio pubblico.

La prima ragione è che la villa deve restare aperta e disponibile alla popolazione e non diventare un hotel ad uso esclusivo di un turismo d'élite, come la destinazione turistico-ricettiva fa immaginare. La sua stessa storia lo richiede. Fatta rimodellare e ingrandire da Luca Pitti con la direzione di Filippo Brunelleschi (Vasari), autore per lo stesso banchiere del palazzo di città (Q3 2016), la villa occupa il caposaldo est dell'arco collinare a sud della città antica affacciandosi sul fertile Piano di Ricorboli, che nei primi decenni del '900 accoglierà la prima periferia cittadina. Il nostro caposaldo ha un corrispondente a ovest della città nel colle su cui sorge villa Strozzi, con parco e relativi annessi, lungo l'antica via per Pisa, poco fuori dalla porta di San Frediano. Entrambe sono di proprietà comunale, molto presenti e fondamentali nella vita del quartiere e occasionalmente della città.

Il crinale che unisce i due caposaldi è costellato di architetture e di luoghi di interesse pubblico collegati alla lunga storia civile e artistica della città. Dal convento di Monte Oliveto alle ville di Bellosguardo, al convento di San Gaggio, al Poggio Imperiale, da cui si sale ad Arcetri e alla casa di Galileo, oggi museo scientifico dell'Università. Il crinale percorso da via di Santa Margherita a Montici scende fino alla congiunzione con via Fortini (l'antica *Cassia nova*) dove pochi metri dopo, un'elegante mezza esedra con cancello, trasforma la via in viale della villa Pitti, con il grande giardino e i poderi retrostanti la cui unità antica risulta purtroppo amputata dalla vendita recente della seconda delle due case rurali e di parte del terreno agricolo (una vendita dichiarata per consentire il restauro della villa, mai nemmeno cominciato).

La modellizzazione dello spazio elaborata nel primo Rinascimento introduce nella città del tardo medioevo il principio di *continuum* spaziale, da cui si generano equivalenze fra i tipi insediativi urbani e territoriali: tra il palazzo di città e la villa suburbana, tra il giardino del palazzo e il parco agricolo. La collina circostante diviene l'estensione, la proiezione di un nuovo ordine ricercato dalle nuove "fabbriche" nella città. La

collina sud con la sua conformazione semicircolare sembra la propagazione della circolarità che lega le porte arnofiane.

Villa Pitti è tra le prime a dare corpo al modello “albertiano” o rinascimentale e non è un caso se occupa uno dei quattro siti con San Miniato, il Belvedere, Villa Strozzi e Monte Oliveto (Michelozzo, con un famoso “cenacolo,” anch’esso in vendita! [alienato nel 2023, Ndc]) che incardinano con immediatezza visiva la città antica alla sua collina. E ancora, non è un caso che tutti e quattro traggano dalla più remota antichità l’attualità del loro significato, cioè siano invarianti strutturali e strutturanti del territorio e documenti attivi della partecipazione fiorentina alla storia umana.

A Firenze un’insolita villa dal nitido disegno manierista sormonta la Fortezza di Belvedere che “domina” la città antica. Per quanto possa apparirci familiare è del tutto diversa dalle altre. Ha due facciate principali uguali e opposte; le due logge – opposte – al pianterreno, sono collegate da un ampio portale senza porta, come un arco di trionfo. Aria e luce attraversano l’edificio che si vede da grande distanza. Una facciata guarda la città, l’altra guarda la campagna. Insieme alla chiesa di San Miniato ma con differenti significati, queste due presenze intervengono a tutte le scale del paesaggio, vicino e lontano. Tutti possono visitare e sostare al Forte di Belvedere, perché è pubblico.

Nello stesso modo le ville Strozzi e Pitti fanno riferimento agli itinerari che conducevano alla città e quindi alle sue porte: rispettivamente di San Frediano (via Pisana) e San Niccolò (via di Ripoli) e alle campagne qui fertilissime, che da esse si allargavano nel contado. Come nella città murata, gli itinerari collinari si svolgono attraverso luoghi significati da edifici cospicui che raccontano e trasmettono ciò che, né gli scritti, né le immagini possono restituire compiutamente.

Sanno gli Amministratori che la vendita con destinazione alberghiera, che hanno preparato consegnerà a pochi turisti, selezionati dalla ricchezza e dal caso, questo tesoro pubblico, togliendolo al godimento di una cittadinanza vasta, senza confini? E se lo sanno, quale grado di fanatismo libero-affaristico li rende così nemici del Patrimonio della città, dei suoi abitanti, dei visitatori, degli studiosi, dei curiosi di cose rare, del buon vivere, della cultura della città pubblica?

Malgrado tutti i soldi ricevuti dal governo centrale con il patto del 2016, è davvero Firenze una città in liquidazione fallimentare? Sappiamo che non è così e che anzi molte spese comunali, come l'acquisto del fabbricato uffici della "Leopolda" (un'icona fiorentina del bel tempo che fu) per trasferirci la Direzione che sta a Rusciano, appaiono discutibilissime se non addirittura sospette agli occhi dei cittadini più attenti.

C'è una seconda ragione non meno importante della prima per non vendere la villa di Rusciano. Una ragione più strettamente urbanistica, che riguarda gli standard, la misura non solo numerica della qualità urbana che un assessore alla *smart city* (sig. Bettarini) non dovrebbe trascurare, *smart* vuol dire anche attraente.

Dalla metà dell'Ottocento la città occidentale, sottoposta a rapidi ampliamenti, si è dotata di attrezzature pubbliche più o meno pianificate organicamente che sono andate a sostituire e ad ampliare i compiti sociali svolti dai conventi. Queste "nuove" attrezzature sono decisive per misurare qualità e difetti della città moderna e contemporanea. Spesso sono l'eredità più importante del XIX e della prima metà del XX secolo. Nell'addensarsi della città antica e nell'occupazione della campagna da parte di estesi tessuti edificati, un ruolo decisivo viene assunto da viali e piazze alberate, dai grandi parchi naturalistici con i loro padiglioni per la nuova e più estesa partecipazione alla cultura scientifica, letteraria e, in qualche misura, politica della città borghese.

L'espansione del dopoguerra ha messo in evidenza le forti carenze urbanistiche cui il sindaco La Pira inizia a dare risposte, ma saranno le successive lotte dei comitati (Legnaia, Soffiano e alcuni altri), in seguito al drammatico evento dell'alluvione, a ottenere l'acquisto da parte del Comune di villa Strozzi, del parco e delle sue pertinenze. In anni successivi e per altre vie, diventeranno di proprietà pubblica la villa e il parco Fabbricotti (demanio Regionale) a nord, lambita dal quartiere dello Statuto; e villa Pitti a Rusciano a est, costeggiata da via di Ripoli e dal quartiere del Bandino, oggi esteso con parti ad alta densità fino al raccordo autostradale.

I tre parchi – delle ville Strozzi, Fabbricotti e di Rusciano – si trovano dislocati in posizione strategica per servire i tre quartieri da cui sono stati raggiunti e oltrepassati, dei quali sono ormai parte integrante. La

regolarità geometrica che li lega tra loro – un triangolo isoscele che in-scrive la città antica – sembra uscita da una precisa pianificazione, come in una città nuova. Gli edifici di cui sono dotati i tre parchi e i giardini, possono accogliere servizi capaci di creare luoghi centrali di scala citta-dina, di conferire loro interessi culturali diversi e originali rispetto alle rifritture turistiche, di trasformare aree periferiche in una città capace di estendere nello spazio e nel contenuto il livello anche dell’offerta turisti-ca, di allentare la morsa al “centro storico” e di immaginare un’urbanità nuova per chi abita in aree di margine. Tutta questa potenzialità, eredi-tata senza alcun merito degli amministratori attuali, ma per la passione e l’impegno democratico di alcune generazioni di cittadini di una com-posita base sociale, può essere vanificata in un soffio dalla vendita delle due ville in alienazione (Rusciano e Fabbricotti).

Le ultime Amministrazioni comunali hanno sviluppato in crescendo l’affarismo inaugurato dalla nefanda stagione dell’urbanistica contratta-ta. Non si sono mai occupate seriamente di habitat e di periferia. Prima di loro si era pensato che fosse incapacità intellettuale di lavorare a una visione strategica della città, di collegare le parti con il tutto. Poi con l’avvicinarsi degli ultimi tre sindaci, è emersa con chiarezza la scelta poli-tica di costoro di assumere un ruolo ancillare nei confronti del capitale finanziario e di affidare ai sacerdoti del Mercato le scelte urbanistiche e infrastrutturali. Lo dimostrano in modo lampante tutte le (grandi) ope-re pubbliche scellerate più o meno in corso, come le ultime due linee tramviarie e i progetti della loro estensione affidati a caro prezzo alle imprese che le gestiranno; evidentemente più interessate all’incasso dei biglietti che a un servizio generale da offrire alla città. Un conflitto di interesse che fa molto comodo ignorare.

Sembra che il Sindaco e il suo Direttore generale frequentino assi-duamente gli amati “road shows” internazionali in cerca di acquirenti dei pregiati edifici pubblici messi in vendita da loro stessi. Forse do-vrebbero chiedersi se questa furiosa passione per gli affari non li abbia spinti troppo oltre il limite della decenza fino a oscurare la gravità di ciò che stanno per fare, ad esempio, con la vendita della villa di Ruscia-no (a valere anche per villa Fabbricotti).

Occorre annullare l'asta che minaccia il "possesso" di Rusciano (la distinzione tra villa da vendere e parco da tenere è fumo negli occhi) e deliberare una moratoria delle vendite per verificare se esiste davvero una sistemazione patrimoniale che abbia senso, o se invece siano tutti solo atti di obbedienza religiosa al "mercato" e dissipazione criminale di risorse pubbliche universali e irripetibili. Solo una grande mobilitazione sociale può toglierci dal precipizio.

Riferimenti biblio-sitografici

Q3 2015:

CANTIERE BENI COMUNI Q3, A.A.A. *Vendesi Villa con comitato annesso!*, "La Città invisibile", 4 febbraio 2016

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2016/02/04/6236/>

Q3 2016:

CANTIERE BENI COMUNI Q3, *Villa di Rusciano: ecco perché non va venduta*, "La Città invisibile", n. 37, 29 febbraio 2016

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2015/10/04/rusciano-e-di-tutti-e-non-si-vende/>

GIORGI 2025:

AZZURRA GIORGI, *Villa di Rusciano: il Comune tratta con la Canadian School*, "Repubblica Firenze", 27 luglio 2025

PERUNALTRACITTÀ 2012:

PERUNALTRACITTÀ, *Villa di Rusciano, Ornella De Zordo e Roberto Budini Gattai: "Non va venduta"*, comunicato stampa, 2 aprile 2012

PIERAZZUOLI 2021:

GILBERTO PIERAZZUOLI, *L'assessorato alla paranoia, nuova sede a Villa di Rusciano?*, "La Città invisibile", 20 luglio 2021

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2021/07/20/lassessore-to-alla-paranoia-nuova-sede-a-villa-di-rusciano/>

Vogliono vendere il nEXt-emerson, il nEXt-emerson non si vende

CSA nEXt Emerson

I 3.800 mq dell'ex complesso industriale di via di Bellagio – dal 2006, occupati dal centro sociale nEXt Emerson – sono precocemente inseriti nell'Invest in Florence (COMUNE DI FIRENZE 2014): il rendering che illustra la scheda mostra una saturazione di villette a schiera nel verde. Una proposta convincente per gli investitori, poiché situata in un'area di grande qualità, ai piedi del monte Morello in vicinanza delle ville medicee di Castello e La Petraia.

La sottostante piana di Castello ha oggi una vocazione fortemente infrastrutturale. Molte sono le vertenze attive nella zona, in riferimento all'ampliamento dell'aeroporto, al progetto di inceneritore, all'ex Cerdec, al giardino del Sodo e all'installazione di infrastrutture per la telefonia su aree agricole ricadenti nella "buffer zone" delle ville patrimonio Unesco.

(i.a.)

Il Centro Sociale Autogestito nEXt Emerson è parte integrante di una lunga storia trentennale della città di Firenze. Una storia di cultura popolare, votata all'autogestione, basata su quei meccanismi di crescita collettiva legati alla costruzione di spazi pubblici, in cui le persone si possono mettere in gioco in prima persona. Ambienti nei quali la costruzione e la progettazione stessa del luogo diventano parte integrante del percorso di definizione dello spazio fisico, anche quando questo processo entra in conflitto con gli interessi economici. Un semplice, ma non banale esperimento, teso a realizzare un luogo nel quale non valga il ricatto, sempre presente nelle nostre vite, "giusto=economicamente conveniente".

Nel 2006 via di Bellagio ospita tre capannoni vuoti già da anni destinati ad appagare il vorace bisogno di suolo della speculazione edilizia. Il paesaggio di gran parte della periferia nord-ovest della città in quegli

anni è ormai ridefinito in questo senso. Milioni di metri cubi di cemento sono piovuti su Rifredi, Castello, sulla piana di Sesto. Da questo tsunami di cemento, in quello stesso anno, viene anche travolta la vecchia sede del Centro sociale ex Emerson di via Niccolò da Tolentino. Dato che prima o poi tutti i nodi vengono al pettine, gli scandali legati alla speculazione edilizia e all'edificazione selvaggia buttano a gambe all'aria la giunta dell'allora sindaco Domenici, mettendo a nudo il malsano patto tra politica e affari.

La nuova occupazione del nEXt Emerson in via di Bellagio, si inserisce quindi in questo tipo di scenario: una sorta di diga costruita dal basso per arginare almeno un poco la cementificazione delle periferie. L'area occupata era stata acquistata poco prima dalla cooperativa Unica, che già da qualche anno aveva abbandonato la propria vocazione cooperativistica, per abbracciare il *modus operandi* delle voraci immobiliari. Il progetto dell'Unica, storicamente legata al PD, prevedeva il cambio di destinazione d'uso, da manifatturiero a residenziale, l'abbattimento degli edifici e la costruzione di villette di pregio, in quella zona così appetibile, a ridosso delle colline. L'Unica fallisce prima di poter realizzare il progetto, anche se riesce a ottenere l'inserimento del cambio di destinazione d'uso nel Piano strutturale. Il fallimento della cooperativa è determinato proprio da quella gestione disinvoltata del proprio capitale sociale, che la vedeva farsi immobiliare in cerca di affari. Gli edifici del Centro sociale rientrano così nel processo di liquidazione fallimentare dei beni dell'Unica.

Un'ulteriore richiesta del cambio di destinazione d'uso dell'area, ipotesi ventilata anche da fonti giornalistiche, da residenziale a turistico ricettivo, quindi a strutture alberghiere/turistiche, è una mossa prevedibile date le dimensioni ridotte dell'area e la presenza di molti vincoli urbanistici che non la rendono appetibile se non per strutture di lusso. L'area concluderebbe in questo modo il proprio percorso speculativo: acquistata per circa 200.000 euro come area dismessa a destinazione industriale, aumenta il proprio valore a 2,7 milioni di euro, senza fare nulla, solo per effetto del cambio di destinazione d'uso in residenziale, cioè per un atto amministrativo.

Nei quasi 15 anni che hanno scandito questi passaggi, il nEXt Emerson ha continuato e ampliato la propria autogestione. Lo spazio è stato attraversato da decine di migliaia di persone e si è delineata un'intensa programmazione settimanale, che spazia dalla palestra popolare, al tango, dal laboratorio informatico del *hacklab* alla collaborazione con il progetto che Aria Tira, la sala prove, lo studio di registrazione, le strutture per skate e bmx, i laboratori di autocostruzione, la biblioteca e libreria autogestita, il cinema, le presentazioni di libri, fino a giungere al Nema (nEXt Emerson museo autogestito), un progetto artistico che pone l'attenzione proprio sulla ridefinizione continua dello spazio fisico del CSA.

In tutti questi anni abbiamo cercato di sostenere e mantenere il contatto con le lotte contro quella che consideriamo una malsana idea di città, che piega e cerca di far coincidere i bisogni della cittadinanza con gli interessi economici di gruppi finanziari e fondi di investimento. Ma mentre noi vivevamo e crescevamo come centro sociale, la grigia e kafkiana burocrazia dei processi fallimentari faceva il proprio corso, e così il prossimo 13 luglio [2021, NdC] i locali del CSA si ritroveranno per la prima volta messi all'asta.

Il bando d'asta si riferisce a noi con il termine, velatamente e fastidiosamente dispregiativo, di "sedicente" centro sociale. Ma si tratta crediamo di un refuso: negli anni ci siamo dimostrati piuttosto, per le non poche persone che hanno voluto attraversare questo spazio, un "seducente" centro sociale.

Chi negli anni ha imparato a amare questo luogo e il proprio percorso di autogestione, sa bene che in noi di "sedicente" non c'è nulla: noi cerchiamo di incarnare e realizzare la nostra legittima aspirazione a una vita degna. Una vita in cui non siano i soldi a determinare le scelte e le persone stesse siano al centro del proprio percorso di crescita collettiva e individuale. Non ci sembra che gli altri attori in gioco possano sinceramente dire altrettanto di sé.

La pandemia in questo anno e mezzo ha costretto il corpo sociale a ridefinire fino al *nonsense* e al paradosso, l'aggettivo "sociale". E dopo un anno e mezzo di sofferenze ci ritroviamo pure a fare i conti con un capitale in crisi d'astinenza, aggressivo e vorace. Le amministrazioni

inseguono come un'entità salvifica una ripresa economica nella quale indistintamente si contempla tutto e il suo contrario: ridefinire la città attraverso le grandi opere, ma anche a volumi zero, far ripartire l'edilizia con milioni di metri cubi di cemento, ma anche renderla più verde, ripopolare il centro storico, ma anche zepparlo di nuovo di turisti. Si potrebbe continuare per esercizio: per ogni affermazione dell'amministrazione è possibile trovarne una di segno opposto e conseguenze contrarie, ma pronunciata con il massimo convincimento.

L'operazione in atto sugli edifici di via di Bellagio è solo un tassello di un puzzle ben più articolato di un'immagine di città volutamente confusa e confondente, ma nel quale per orientarsi è sufficiente seguire il flusso del denaro. Semplice e banale.

E così, come dicevamo all'inizio del testo, semplice, ma non banale è il sentimento che ci anima a spingere in direzione opposta.

Riferimenti biblio-sitografici:

COMUNE DI FIRENZE 2014:

COMUNE DI FIRENZE, *Invest in Florence city of the opportunities*, 2014

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

Futuri altri
tra le rovine dell'estrattivismo urbano

La grande riparazione: un progetto per le OGR

Roberto Budini Gattai

Nel dicembre 2022, l'area ferroviaria delle ex OGR (Officine grandi riparazioni), incuneata tra le Cascine e il quartiere di San Jacopino-Baracca, è venduta da FS Sistemi Urbani alla romana Flora Development per 10 milioni di euro, pari a circa 125 euro a mq. Una miseria: il Comune avrebbe potuto esercitare il diritto di prelazione e stornarvi le svariate decine di milioni di euro che saranno investiti nella costruzione della penetrante urbana Peretola-Porta al Prato (BUDINI GATTAI 2021). La società acquirente è partecipata al 70% dalla lussemburghese Ginko 3, attiva nella rigenerazione di aree dismesse con il sostegno (private equity) della «maison d'investimento» Edmond de Rothschild; per il 20% dal fondo inglese Cbe Capital e per il restante 10% da Zeis, gruppo Salini Costruttori ora WeBuild (PIERACCINI 2023).

Il progetto di recupero per le OGR, affidato a Paolo Desideri – architetto del vicino Teatro del Maggio musicale – prevede la costruzione di edifici a torre («Così si libera suolo per il verde e le attività culturali»); ad oggi non è depositato in Comune. Ciò lascia spazio alla lotta per una disattivazione del processo capitalistico insistente sull'area.

Siamo tuttavia certi che il progetto definitivo eluderà le occasioni di “risarcimento” immaginate dalle realtà di movimento e dagli studiosi-attivisti che mirano a inserirvi usi di interesse comune, guidati da mano pubblica. Tra di esse, ricordiamo le proposte per uno «spazio della memoria», dedicato alla «storia della ferrovia Leopolda, delle Officine Grandi Riparazioni e dei ferrovieri dell'area fiorentina e toscana» attivi nella lotta antifascista (DADÀ 2020), e quelle per aree di recupero dei valori di biodiversità, climatici e ambientali in un quartiere dove sono “pochi e spazialmente limitati [i] giardini pubblici” (DEGLI ANTONI 2023).

La proposta di un componente del Gruppo Urbanistica per Un'altra città è degna di condivisione: «Nei primi anni '90 a Firenze, sull'esempio dell'Estate romana [...], venne in mente a qualcuno di rara sagacia ma

che non ricordo, di fare teatro e cinema estivo tra i vagoni parcheggiati nell'allora ampio parco ferroviario in attesa di riparazioni. Furono serate indimenticabili; certo ero più giovane ma soprattutto era lo spazio delimitato da quelle quinte con le ruote, era la volta celeste orlata dalle vaghe colline di levante sulla nostra testa, capaci di una suggestione che nessuna piazza storica poteva creare; era diversa, un di più che arricchiva me e molti altri di un'esperienza inaspettata e potente. Ho pensato che questa doveva essere la direzione per progettare la riabilitazione di quest'area gloriosa per la sua storia e per la sua stravagante e silenziosa bellezza» (BUDINI GATTAI, 2020).

(i.a.)

Il 20 ottobre scorso sono state illustrate con la solennità degna del luogo, la sala d'Armi, le magnifiche condizioni della vendita all'asta degli ultimi otto ettari affacciati sul Fosso Macinante di quelle che furono le gloriose Officine Grandi Riparazioni.

Il terreno in vendita con la dote di 54.000 mq edificabili [decurtati di 12.000 mq dalla Soprintendenza che ha censurato il trasferimento di volumi da Campo di Marte, NdC] sarà dotato delle opere di corredo finanziate dai 14 milioni di oneri dovuti (e non: «messi a disposizione») dal costruttore. La via di scorrimento (sottaciuta, a quattro corsie) lungo il Fosso Macinante che si mangerà 12 ettari del greto erboso, e che separerà definitivamente le Cascine dai quartieri di San Jacopino e Baracca. E, grande *exploit*, il deposito degli Uffizi, chiamato a traslocare nel capannone vincolato, per dare senso e sostegno alla “valorizzazione” immobiliare (la rendita) del grande investitore presente in platea.

Da dove si è tirato fuori questo fabbisogno di alloggi (una «cittadella» secondo l'assessore Cecilia Del Re) per persone ricche e così importanti da meritarsi il teatro del Maggio, la Leopolda e un pezzo dei Grandi Uffizi sotto casa?

Le relazioni dei tre oratori non lo dicono. Un solo indizio, poco urbanistico, affiora dalle parole del sindaco Nardella: «nonostante il covid, siamo ormai cercati dai più grandi fondi d'investimento del mondo, Eu-

ropa, USA, Cina; le statistiche dicono che con Milano siamo i più attraenti per investimenti pubblici e privati». Almeno sappiamo chi decide.

Preoccupati di questa torsione mercantile, alcuni comitati e associazioni di area e il laboratorio politico per Un'altra città, ritengono che questa vendita sia l'uso più sconsigliato di una risorsa primaria di tutta la città ed esprimono un approccio di segno opposto.

Riassumiamo. Il fabbisogno della città è quello di spazi aperti e pubblici per manifestazioni estranee alle piazze storiche e al parco delle Cascine. Non si tratta di scaricare funzioni "minori" ma di dare loro qualità e valenze nuove in un'area rigenerata e alberata con spazi per stagioni culturali all'aperto, in continuità e a complemento della "vocazione" espressa dal teatro dell'Opera e dalla Leopolda.

E, sulla stessa linea, si può pensare a un collegamento con la Ricerca universitaria di Agraria e adattare uno dei capannoni storici a giardino d'inverno, per lo studio e la diffusione scientifica dei nessi tra parco, botanica, ambiente.

Altro tema è l'interpretazione architettonica, il riuso dei fabbricati di bordo, quello che si affaccia sul Macinante-Cascine e quello, magari porticato, che interfaccia l'area di recupero e via Michelucci. Si considera quest'area di nuovo pubblica e nuovo "parco", un risarcimento di quanto è stato ed è tuttora sottratto alla qualità urbana. Infine, si sottolinea il ruolo di ponte verso quella periferia che è in attesa di diventare habitat, città. Molti tra comitati e singoli cittadini pensano che si debba interrompere l'estrazione di plusvalore privato dalla città storica e che si debba invece produrre plusvalore pubblico per la città futura.

L'area ex OGR può e deve dare l'esempio. È per questo che sollecitiamo il sindaco, l'assessore all'urbanistica e l'amministratore delegato di FS Sistemi Urbani a compiere un atto scandaloso oggi, ma che li potrebbe consegnare alla storia, come gli illustri predecessori (vedi il dono di Maria Ludovica dei Medici, Elettrice Palatina, della quadreria di famiglia che segna la nascita degli Uffizi e quello di Pietro Leopoldo di Lorena della fattoria granducale, poi Parco delle Cascine cui appartenevano anche i terreni concessi alla ferrovia Leopolda, in seguito Officine Grandi Riparazioni).

Il dono alla città di Firenze dell'ultimo brano dell'area ex OGR, primo segno di vera rinascita e insieme invito alle forze economiche del mondo, a legare il proprio nome a una operazione culturale e urbanistica, concorso compreso, di rara portata internazionale. Occorre che il sindaco si attivi subito per esercitare il diritto di prelazione per prendere il tempo necessario e, in ogni caso per cancellare per sempre la vendita. Questo il passo coraggioso e necessario per la nuova *civitas Florentiae*.

Questa la Grande Riparazione, ultimo compito delle Officine.

Riferimenti bibliografici e sitografici

BUDINI GATTAI 2020

ROBERTO BUDINI GATTAI, *Area Officine Grandi Riparazioni di Porta al Prato: "lamento" per il funerale che verrà*, "La Città invisibile", n. 136, 27 ottobre 2020

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/10/27/area-officine-grandi-riparazioni-di-porta-al-prato-lamento-per-il-funerale-che-verra/>

BUDINI GATTAI 2021

ROBERTO BUDINI GATTAI, *Cattive strade. Le quattro corsie sul Macinante (e il tunnel TAV)*, "La Città invisibile", n. 151, 1 giugno 2021

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

DADÀ 2020

ADRIANA DADÀ, *Officine Grandi Riparazioni e stazione Leopolda: salviamo almeno la memoria*, "La Città invisibile", n. 137, 10 novembre 2020

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/11/10/officine-grandi-riparazioni-e-stazione-leopolda-salviamo-almeno-la-memoria/>

DEGLI ANTONI 2023

PAOLO DEGLI ANTONI, *Ex OGR di Firenze: va sospesa ogni previsione di trasformazione urbanistica*, "La Città invisibile", n. 198, 26 giugno 2023

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/06/26/ex-ogr-di-firenze-va-sospesa-ogni-previsione-di-trasformazione-urbanistica-2/>

PIERACCINI 2023

SILVIA PIERACCINI, *Firenze, il fondo Ginkgo progetta il nuovo quartiere nell'ex-OGR*, "t4 Quotidiano economico toscano", 28 febbraio 2023

Ex caserma Ferrucci in Santo Spirito: no alla RSA di lusso, sì a spazi per gli studenti

Collettivo K1 e Studenti licei fiorentini

Nella primavera del 2025 scoppia il caso della “RSA di lusso” nei locali militari dismessi dello storico convento di Santo Spirito che potrebbero essere affidati in concessione alla Fastpol SRL, società fiorentina attiva nella gestione di residenze sanitarie assistenziali, per insediarvi un senior housing di alta gamma. Il quartiere chiede a gran voce che lo spazio venga restituito alla città; i frati agostiniani, che occupano l'altra parte del convento storico, reclamano viceversa l'insediamento di una università statunitense vicina all'ordine conventuale.

Al consiglio di Quartiere 1 aperto alla cittadinanza dedicato anche a questo caso, l'Amministrazione non dà risposte convincenti. «Il presidente di Q1 prende atto, la Giunta assente, la Commissione Ambiente si nasconde dietro il “non c'è un progetto”» (TORRIGIANI 2025). In effetti il Piano operativo comunale, a riguardo, è afono (cfr. scheda AT 12.41).

(i.a.)

Appello pubblico alla cittadinanza e presidio in piazza della Signoria, lunedì 14 aprile, ore 15, quando in Consiglio comunale verrà votato se trasmettere al Ministero della difesa la proposta di studenti e docenti di più scuole sulla trasformazione dell'ex caserma Ferrucci o se, di fatto, cestinarla.

La proposta

L'ex caserma Ferrucci è uno spazio di 6.200 mq in piazza Santo Spirito lasciato dall'esercito nel 2007 e, oggi, oggetto di una concessione del Ministero della difesa alla società privata FastPol.

Da più scuole sono state raccolte, da studenti, docenti, custodi e genitori, oltre seicento firme per chiedere che: la caserma venga trasformata in

luogo dove la mattina le scuole possano svolgere le assemblee d'istituto, le ore di educazione fisica e altre attività che necessitano di spazi che possano contenere centinaia di persone. Il pomeriggio, poi, in uno spazio pubblico usufruibile dai cittadini dove organizzare sport, cultura e aggregazione.

In generale, un luogo quindi non da privatizzare ma, al contrario, da rendere alla città. Un luogo governato dalle armi per due secoli restituito invece alla cultura e alle esigenze collettive.

I motivi

Scuole come il Machiavelli-Capponi svolgono le due ore di educazione fisica in palestre situate a 30 minuti di autobus. Ciò comporta che ogni settimana, le classi intraprendono un viaggio di 30 minuti all'andata e 30 minuti al ritorno, anche di più quando il traffico è più intenso. A ciò consegue che, invece di svolgere due ore di educazione fisica, vengono svolti circa 40-50 minuti alla settimana, riducendo incredibilmente le attività motorie svolte a scuola, svilendo il valore della materia e il lavoro dei docenti di educazione fisica.

Autobus e palestre non sono gratis. Al Machiavelli in media circa sei classi al giorno svolgono educazione fisica richiedendo l'utilizzo di tre autobus al giorno. Ogni autobus costa alla città metropolitana circa 300 euro, che moltiplicato per tre fa circa 900 euro al giorno di soldi pubblici spesi in questo servizio, più la spesa per l'affitto e l'uso delle palestre.

Le assemblee d'istituto. I momenti di discussione degli studenti delle scuole, nonostante siano un diritto fondamentale in ogni statuto e regolamento scolastico, non sono ad oggi garantiti. Tutte le scuole di Firenze o quasi, per svolgere le assemblee d'istituto mensili si recano a Scandicci, dove è rimasta l'ultima struttura in città a mettere a disposizione i suoi spazi per le assemblee degli istituti e dei licei fiorentini.

Ciò, inoltre, ovviamente non è gratis. Svolgere un'assemblea costa circa 800 euro che provengono invece dalle casse d'istituto.

Complessivamente si tratta di una spesa che, solo al Machiavelli, supera i 25.000 euro al mese, tra soldi pubblici e scolastici. Una spesa che per quello che consente di fare è folle, necessaria, ma folle.

Perché la nostra proposta e come si lega ai bisogni della città tutta?

In primis, crediamo che le scuole siano fondamentali per la vita del tessuto sociale, di ogni tipo di città e soprattutto nelle città estremamente turistificate e gentrificate come Firenze. Valorizzare la scuola e dunque tenerla in considerazione nei progetti possibili della città significa valorizzare e pensare al tessuto sociale cittadino. Significa dargli vita e alimentarlo.

Più concretamente, invece, dare un luogo pubblico alla città crea le possibilità per qualsiasi tipo di utilizzo, sia per i giovani sia per gli anziani. E quindi attività fisiche, culturali, ludiche e ricreative potrebbero essere pensate per un uso pomeridiano, per tutti e tutte.

L'ex caserma Ferrucci è un luogo che può dare tanto, ma questo dipende dalla volontà politica del Comune di Firenze, per questo lanciamo questo appello. Abbiamo bisogno del supporto di tutta la città, per recuperare l'ennesimo luogo che le istituzioni vorrebbero svendere ma che oggi rappresenta una nuova possibilità.

Non lasciamo che il Comune ignori la nostra richiesta, spingiamo affinché la porti al Ministero!

Riferimenti biblio-sitografici

AT 12.41:

COMUNE DI FIRENZE, *Piano operativo, AT 12.41 ex Caserma Ferrucci*, appr. 2023
https://webpo.comune.fi.it/docs/poc_firenze/documenti/AT12_06_ExCaserma-Ferrucci_Approv.pdf

TORRIGIANI 2025

FRANCESCO TORRIGIANI, *Oltrarno contro la privatizzazione. La politica tace, il quartiere risponde*, "La Città invisibile", n. 241, 9 giugno 2025
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/06/09/oltrarno-contro-la-privatizzazione-la-politica-tace-il-quartiere-risponde/>

Pratiche di resistenza alla vendita delle case popolari di via de' Pepi

Spazio InKiostro

La vicenda dei quattordici alloggi di via de' Pepi, dopo un contenzioso durato sette anni, si conclude nel 2023 con la sentenza del Consiglio di Stato che rigetta il ricorso del Comune di Firenze contro la decisione del TAR del 2018, stabilendo che gli alloggi, che l'Amministrazione comunale considerava "immobili del patrimonio disponibile", fanno invece parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sono quindi inalienabili.

Nel dicembre 2017 il Consiglio comunale autorizzava la vendita al Fondo i3-Core Sviluppo Italia 8-ter di Invimit di sessantuno alloggi Erp, ivi compresi quelli di via de' Pepi. Di questi, una quarantina è stata venduta (inclusi alcuni immobili di pregio come due palazzine al piazzale Michelangelo e una casa in via dello Sprone, adesso adibita ad affitti turistici), mentre i restanti rimangono di proprietà del fondo. Oltre alla vendita di beni inalienabili, il Comune utilizza la mobilità d'ufficio per liberali e poterli cedere a Invimit: così, circa l'80% degli alloggi di viale Giannotti, all'epoca nuovi e realizzati per l'emergenza abitativa, è utilizzato per ricollocare gli inquilini provenienti da via de' Pepi. Così facendo il Comune disattende la normativa regionale, che limita al 20% l'assegnazione di nuove costruzioni come mobilità da casa a casa.

Ad oggi, gli appartamenti dello stabile di Via de' Pepi non sono riassegnati, poiché il Comune deve portare a norma gli impianti degli appartamenti e dunque intervenire sull'intero fabbricato. Non è chiaro se via de' Pepi rientrerà nel progetto comunale che prevede 20 milioni di euro per il recupero del patrimonio ERP. In totale, Casa Spa conta circa 800 alloggi vuoti in città, oltre ai 400 che ogni anno si liberano per decessi e decadenze per motivazioni varie. Se si conta che in generale i fondi comunali sono sufficienti a recuperare le sole 400 unità che si liberano annualmente, il numero di case vuote rimane pressoché costante.

Gli immobili di via de' Pepi, come tutti gli altri alloggi popolari vuoti, rimangono inutilizzati: i costi di recupero sembrano insostenibili, e nel frattempo centinaia di famiglie attendono in graduatoria. Il caso solleva interrogativi sul reale impegno dell'Amministrazione comunale nel garantire il diritto alla casa, lasciando intravedere una logica che privilegia la valorizzazione immobiliare rispetto alla funzione sociale del patrimonio pubblico.

(f.c.)

È inevitabile restare colpiti, e imbarazzati, dai tratti più grotteschi delle azioni e delle parole di questa amministrazione comunale, ed in particolare del sindaco Nardella. Dall'idea di bagnare sagrati e marciapiedi all'ora di pranzo per non farci sedere i turisti, al commento, dopo lo stupro di due studentesse americane da parte di due carabinieri: dietro l'ammonimento a non considerare Firenze come la città dello sballo c'è, trasparente, la consueta colpevolizzazione delle vittime, in particolare nel caso di violenza sessuale, insomma: ragazze, non andatevela a cercare! Sorvoliamo poi sul giubilo per la quotazione di Firenze da parte di Trip Advisor (!), o sullo scherzo idiota dell'urlo «Allah Akbar» al meeting di Rimini, e via di gaffe in gaffe.

Quello che qui vogliamo evidenziare è che questa amministrazione sta procedendo speditamente, o assecondando fattivamente, una profonda mutazione della natura stessa della città. Che non comincia certo con Nardella, ma che viene precisata e lucidamente perseguita.

La cifra principale delle trasformazioni in corso, al netto della disorganizzazione sul piano infrastrutturale che più di tutto fa disperare tanti fiorentini, riconducibile ad una incapacità di fondo a gestire interventi complessi, va però individuata nel deciso e per niente casuale o improvvisato processo di trasformazione di Firenze in una cittadella del lusso e del consumo, in cui tutto è improntato alla massimizzazione della rendita e alla promozione dei meccanismi economici che consentono lo sfruttamento intensivo delle risorse ambientali, storiche e umane, in vista di una accumulazione di ricchezza come sempre nelle mani di pochi eletti.

Gli altri devono solo chinare la testa.

È stato detto più volte ma vale la pena ricordare velocemente la proliferazione degli alberghi e delle residenze di lusso nel centro storico, versione aggiornata degli onnipresenti centri commerciali in ogni operazione di “riqualificazione” appena fuori dalle mura: da via Palazzuolo a costa San Giorgio, dalle residenze di lusso per studenti (*sic*) in viale Lavagnini alle varie speculazioni in via Tornabuoni e dintorni.

Tralasciamo, per brevità, la ristorazione ovviamente di lusso di Eataly, la gestione demenziale delle immense risorse culturali e museali, la mortificazione di ogni spazio pubblico che non produca ricchezza (sempre chiedersi per chi), la schizofrenia fra ossessione securitaria e *laissez-faire* del mercato in piena logica neoliberista, per cui dopo tanti discorsi gli unici colpiti con severità sono un pugno di minimarket aperti da immigrati. Tanto loro non contano.

In questo quadro si inserisce una vicenda in sé emblematica: quella degli alloggi pubblici di via dei Pepi.

Riassumiamola brevemente: l'isolato compreso fra via dei Pepi, via di Mezzo, via Fiesolana e via degli Alfani era costituito da sempre da edifici popolari di proprietà comunale. In questo quadrilatero sono state investite risorse pubbliche provenienti dall'ERP, molti alloggi sono stati destinati da decenni per fini di edilizia sociale, e questa destinazione è indicata anche in atti comunali succeduti nel tempo. Tutti elementi che, per le leggi nazionali e regionali in materia, ascrivono questi alloggi al patrimonio ERP. Con una conseguenza, fra le altre: possono essere venduti solo agli assegnatari, a prezzo concordato, ed il ricavato va reinvestito nella manutenzione o costruzione di altri alloggi ERP.

E qui casca l'asino. Siamo a due passi da Santa Croce, e a tre dal Duomo, e la tentazione è forte: da una parte cancellare uno degli ultimi lembi di tessuto sociale popolare nel quartiere, in una “location” tanto appetibile per il “target” che più sta a cuore al sindaco, il mercato della ricchezza, turisti benestanti, seconde case, residenze di lusso; e poi si sa, i ricchi consumano, e portano decoro, mica come il popolino delle case popolari. Dall'altra l'occasione di incassare una bella cifra da immettere direttamente e senza vincoli nel bilancio comunale. Come resistere? Quindi via alla operazione pulizia, spostare gli abitanti delle

case di via dei Pepi, destinando loro, fuori graduatoria, gli alloggi ERP appena costruiti nella ex Longinotti di viale Giannotti, dichiarare illegittimamente che le case di via dei Pepi non sono case popolari perché «non ne hanno le caratteristiche» (e quali sarebbero, di grazia?), trovare un accordo con qualche fondo immobiliare e vendere in blocco. Il Comune è stato peraltro smentito anche dalla Regione Toscana (PERUNALTRACITTÀ 2017) che in materia di ERP ha competenza esclusiva, e che ha dichiarato senza ambiguità che quegli alloggi, a partire da quelli di via dei Pepi, «sono senz'altro ascrivibili al patrimonio ERP».

Ma succede che non tutti sono giubilanti, c'è chi si mette di traverso, chi non accetta di trasferirsi in un alloggio più nuovo, magari più comodo, perché questa trasformazione del centro storico in un parco giochi di lusso non la digerisce proprio, perché le radici sono lì, nel quartiere, anche se così cambiato. Prendiamoci un momento e leggiamo le parole in merito di Lorenzo Bargellini (ciao Lorenzo, quanto ci manchi!), per lui Santa Croce era il luogo del cuore, e sulla svendita del quadrilatero stava impostando una lotta radicale, pur consapevole delle trasformazioni già avvenute:

«Tra le tante cose strane che mi sono passate per la mente in questo periodo, una delle cose più inquietanti è rappresentata dall'enorme richiesta di mobilità degli inquilini delle case popolari dentro all'ex carcere delle Murate.

Uno si domanda il perché la gente vuole andare via dalla zona di Santa Croce e contemporaneamente cerca di trovare risposte che solo con il tempo comprende. Anche perché sia il Movimento di lotta per la casa e soprattutto l'Unione inquilini hanno lottato tanto per ottenere le case popolari nel centro cittadino [...].

Il quartiere di Santa Croce era un quartiere realmente proletario, con tante facce di una realtà ricca di passioni e di forti relazioni sociali e umane. Da una parte alcuni luoghi di incontro, i bar, la Casa del Popolo, per i più giovani le piazze come piazza Santa Croce e piazza d'Azeglio, dove si stava ore e ore a giocare a pallone e poi le scuole: la Pestalozzi e la Vittorio Veneto. Un crocevia di persone dal carattere bizzarro... storie

di vita e di malavita... leggende di bulli e picchiatori, di calcio in costume e di rivoluzionari mai domi, questo era il quartiere [...].

Negli anni successivi le autoriduzioni delle bollette, la lotta per la casa e gli spazi sociali, l'allontanamento dei fascisti... Ma intanto qualcosa cambiava, lentamente se ne andavano tutti. Le attività sociali chiudevano mentre i pittori e gli artisti sparivano... Piano piano i costi degli affitti lievitavano e anche i rigattieri di via San Cristofano chiudevano. La Casa del popolo divorata dai debiti e tutti i bar si trasformavano in localini di merda. Anche il noto bar di borgo Allegri si rassegnò davanti all'incalzare dei tempi moderni.

Di quel quartiere, con le donnine nelle sedie davanti alle porte, con i bulletti a fare gli smargiassi, con i rivoluzionari dai lunghi capelli a cantare e fare cortei non vi è più traccia. Anzi girando per quelle strade vengono i brividi a pensare alle profonde trasformazioni sociali avvenute nel tempo.

Sopra ogni cosa la ragione della richiesta di mobilità è segnatamente legata a ragioni di cuore. La zona di Santa Croce oggi è territorio di conquista della speculazione, e noi purtroppo, abbiamo perso.

Resta vivo il ricordo di avere vissuto anni indimenticabili e questo certo non è poca cosa».

Ed ecco che la resistenza di un pugno di residenti in vecchie case di un quartiere popolare della "città più bella del mondo" va oltre la rivendicazione di un diritto individuale, può diventare lotta collettiva per affermare il diritto a una città diversa da quella voluta dalle élites economiche e finanziarie neoliberiste, diversa da quella macchina automatica per l'estrazione di valore da ogni pietra, da ogni spazio, da ogni vita, che il capitale ha assunto come scopo e scenario per un futuro che vorrebbe farci passare sulla testa e sulla pelle, ma che tutti noi dobbiamo mettere in discussione.

Un futuro fatto di segregazione di classe e di esclusione, di campagne per il decoro e la sicurezza che dietro la retorica nascondono solo una guerra senza esclusione di colpi ai poveri e a chi non rientra nei canoni dominanti di cui questo sindaco, questa giunta, e il loro partito

sono paladini al pari della peggiore destra, da quella padronale berlusconiana e confindustriale a quella razzista e becera dei vari Salvini, fino alle frange sempre più attive del neofascismo esplicito e violento di Casa Pound o Forza Nuova.

La città di Nardella & Co. è la città degli sfratti e degli sgomberi, della precarietà crescente di chi ci lavora e ne viene espulso al termine dell'orario perché non può permettersi di viverci, la città vetrina portata nelle fiere immobiliari in giro per il mondo, la città dell'individualismo, della frantumazione dei legami sociali, la città dell'arroganza proprietaria.

La nostra città è un'altra, e si costruisce ogni giorno nelle mille occasioni di resistenza e solidarietà.

Riferimenti biblio-sitografici

PERUNALTRACITTÀ 2017:

PERUNALTRACITTÀ, *Sindaco Nardella gli alloggi di via de' Pepi sono Erp e non vanno venduti. Lo dice anche la Regione Toscana*, "La Città invisibile", n. 68, 13 luglio 2017

<https://www.perunaltracitta.org/2017/07/13/sindaco-nardella-gli-alloggi-via-de-pepi-erp-non-vanno-venduti-lo-dice-anche-la-regione-toscana/>

Manifesto per una riappropriazione popolare della città

Gruppo urbanistica per Un'altra città

Alla fine della «fabbrica del turismo» (AGOSTINI, FIORENTINO, VANNETIELLO, 2020) resta una Firenze esangue. Esito (inimmaginabile, per come si è manifestato) di un'economia di rapina che ha sfruttato i corpi, il lavoro, il quotidiano, lo spazio. Una città per decenni depredata in nome della competitività e dell'attrattività globale, della rendita immobiliare e dei profitti privati, mai redistribuiti.

La crisi del ciclo economico rende ineludibile la riappropriazione sociale e politica della città.

Un passaggio epocale che libera gli spazi urbani, emancipandoli dal vincolo mercantile. La dimensione “pubblica” della città ridiviene, allora, terreno di scontro e di nuova progettualità.

La riappropriazione passa attraverso alcune, imprescindibili, tappe: riconquista dello spazio pubblico, di vie, piazze, giardini ed edifici collettivi, ambito precipuo della politica e della socialità (AGOSTINI 2020); ripubblicizzazione dei servizi: trasporti, rifiuti e acqua *in primis*; liberazione del Comune dalla colpa del debito, anche tramite il deprezzamento delle grandi opere, inghiottitoio di denaro pubblico ben altrimenti impiegabile; revoca del Piano delle alienazioni del patrimonio immobiliare pubblico.

Nella Firenze del dopo-virus gli abitanti hanno il potere di immaginare e pianificare i luoghi di vita.

È perciò ineludibile procedere verso un'abbondanza immaginativa e desiderante, e lasciarsi alle spalle il cappio dell'austerità. Quell'austerità, causa suprema di impoverimento delle città dove gli edifici pubblici si svendono al massimo ribasso. Dove le pubbliche piazze si gestiscono e si disciplinano come cosa privata. Dove il governo delle trasformazioni urbane è affidato alle multinazionali (FIORENTINO 2020) e risiede – ben saldo – in mano privata.

È perciò ineludibile, innanzitutto, il rifiuto del modello urbano, securitario e segregante, fondato su recinti, zone rosse, Daspo.

È il tempo di mettere in opera le alternative elaborate negli anni dalle realtà attive sul territorio, divenute oggi largamente desiderabili.

Tali alternative sono state sistematicamente ignorate dai governanti, il cui vuoto immaginativo ha portato la città allo sfascio economico. I piani urbanistici che essi hanno partorito, modellati per sostenere la speculazione immobiliare e finanziaria, sono da gettare al macero (GUP 2020).

Firenze non è sana, se la Piana è malata. La nuova configurazione della città e della sua bioregione avviene nel segno della conversione ecologica (ALTERPIANA 2020). È urgente rivitalizzare le relazioni ecologiche, garanzia di salute ambientale e potenza rigenerativa. La prospettiva ecosistemica implica: conferire fertilità agli ambiti agricoli periurbani e urbanità alle aree periferiche; sopprimere la gerarchia centro-periferica tramite il riordino territoriale incardinato sui sistemi naturalistici; costellare la conurbazione di luoghi centrali ad alta vocazione civile e sociale, e di aree ad alta vocazione rigenerativa dell'ecosistema, connesse da un ripensato sistema di mobilità pubblica e adeguata ai luoghi.

Gli edifici pubblici, fulcro della riorganizzazione urbana a partire dai rioni. Inalienabili, i grandi complessi pubblici sono da ritenere inseparabili dal corpo della città, che ne trae vitalità. Tali complessi, rimodellati per molteplici esigenze collettive, fanno sponda a nuove relazioni e a nuovi bisogni. Forniscono metri cubi di compensazione a fronte della mancanza di spazi, di alloggi e dell'esiguità strutturale dello spazio privato.

E come un organismo – in cui le parti svolgono all'occorrenza diverse e molteplici funzioni – la città diviene ridondante.

In caso di nuova pandemia, i grandi ambienti delle ex caserme, trasformati per destinarvi funzioni culturali o sociali, sono facilmente riconvertibili in locali ospedalieri o di supporto alle scuole. I corpi dell'edificio già destinati ad alloggi militari accoglieranno “alloggi volano” per chi vive il disagio abitativo, o, se necessario, per contagiati pandemici.

Nuove “maisons du peuple” possono trovare posto in edifici collettivi. Per la loro configurazione architettonica, le Poste di via Pietrapiana, ad esempio, sono atte a fungere da casa della cultura, con sale per assemblee ad uso della cittadinanza, tanto ricercate nell’avara Firenze.

Case popolari a contrasto della rendita. Le case popolari sono un caposaldo nel riequilibrio delle disparità socio-economiche. Nel centro imborghesito e desertificato, e nelle periferie, ex conventi, ex caserme, ex ospedali possono essere riconvertiti in alloggi pubblici, frammisti ad attrezzature di servizio.

L’ex ospedale militare di San Gallo si confà per posizione e conformazione ad accogliere alloggi residenziali pubblici: un’occasione per sperimentare modalità di autocostruzione e autogestione del processo edilizio. È imprescindibile bloccarne la vendita.

La riappropriazione procede per progetti e conflitti. La riappropriazione urbana è accompagnata da un dispiegarsi di “micropolitiche”, procede per conflitti e progetti, provocati da soggetti collettivi e plurali. Avanza per pratiche sperimentali messe in atto da soggettività di movimento, di cui Firenze è stata un esempio storico con i “comitati di quartiere” del post-alluvione 1966.

Laboratori spontanei, collettivi di autogestione e altre forme autorizzate metteranno al lavoro gli spazi comuni, poiché è inevitabile che la riappropriazione sociale riparta proprio dai beni pubblici e comuni, dalla base materiale, dal territorio.

Costruire un’alternativa ecosistemica per Firenze – urbana e rurale, ma anche locale e globale – significa mettere in opera desideri, alimentare l’immaginazione. Inventare e riscoprire nuovi e antichi modelli di relazione tra i viventi. Tra l’umano, il non umano, e i luoghi che contengono la vita.

Riferimenti biblio-sitografici

AGOSTINI 2020:

ILARIA AGOSTINI, *Per una rivendicazione sociale dello spazio pubblico, e politico*, “La Città invisibile”, n. 124, 14 aprile 2020

<https://www.perunaltracitta.org/2020/04/14/per-una-rivendicazione-sociale-dello-spazio-pubblico-e-politico/>

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>

ALTERPIANA 2020

ALTERPIANA, *La Piana delle meraviglie: il territorio dell'agroecologia e della fertilità ecosistemica*, "La Città invisibile", n. 119, 29 gennaio 2020

<https://www.perunaltracitta.org/2020/01/29/la-piana-delle-meraviglie-il-territorio-dellagroecologia-e-della-fertilita-ecosistemica/>

FIORENTINO 2020:

ANTONIO FIORENTINO, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, edizioni perUnaltracittà, Firenze, 2020

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

GUP 2020:

GRUPPO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ, *A Firenze chiude la fabbrica del turismo, il comune persevera nelle scelte miopi*, "La Città invisibile", n. 121, 30 marzo 2020

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/03/30/a-firenze-chiude-la-fabbrica-del-turismo-il-comune-persevera-nelle-scelte-miopi/>

Recuperare l'abbandono, restituire gli immobili inutilizzati alla collettività

Ornella De Zordo

«Troppe case senza gente, troppa gente senza case» era scritto su uno striscione che non molti anni fa veniva portato per le strade di Firenze dal Movimento di lotta per la casa. Una verità che, fino ad oggi, non è mai stata smentita, anzi riconfermata.

In Italia, secondo i dati Istat, ci sono oltre 10 milioni di abitazioni vuote e migliaia di capannoni industriali abbandonati, simboli di un modello di sviluppo insostenibile. Un patrimonio che, se tornasse nuovamente nelle disponibilità delle nostre comunità, potrebbe alleviare l'emergenza abitativa in atto e fermare l'insensata corsa alle nuove edificazioni.

Salviamo il Paesaggio, un forum nazionale che riunisce associazioni, comitati e cittadini per promuovere un uso più responsabile del territorio, propone una soluzione concreta: recuperare questi spazi per restituirli alla collettività semplicemente applicando la Costituzione. Già ci sono alcuni esempi virtuosi in cui immobili abbandonati sono stati recuperati per uso pubblico, ma sono pochissimi e in contesti diversi: a Torino il recupero delle ex aree industriali come Mirafiori, trasformata in un polo culturale e residenziale; a Bologna l'esperienza dei "beni comuni urbani", dove cittadini e associazioni gestiscono spazi abbandonati per attività sociali.

La proposta di *Salviamo il paesaggio* riguarda uno strumento normativo a disposizione di tutti i comuni italiani. Una strada applicabile ovunque è infatti un Regolamento comunale basato su una corretta applicazione dell'articolo 42 della Costituzione Italiana che recita "La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti". Se un immobile abbandonato non svolge più alcuna funzione sociale, può tornare proprietà

comune o collettiva mediante l'acquisizione al patrimonio comunale. Si tratta di una scelta politica che non deve essere confusa come un atto di esproprio. Con la consulenza di Paolo Maddalena, vice presidente emerito della Corte costituzionale, il comune marchigiano di Terre roveresche (PU) ha adottato il regolamento già dal 2017.

Ora la campagna invita tutte le amministrazioni comunali a seguirne l'esempio, e prevede una mappatura dettagliata di quanti e quali edifici sono inutilizzati per recuperarli a un uso pubblico e sociale trasformandoli in alloggi popolari, spazi culturali, centri di aggregazione o servizi per la comunità.

In pochi giorni il *Forum* ha ricevuto decine di telefonate e messaggi da parte di Sindaci e consiglieri comunali che hanno raccolto l'invito e hanno iniziato a chiedere approfondimenti, porre domande, segnalare casi particolari. Segnali positivi arrivati finora soprattutto da Comuni di piccole dimensioni, al di sotto dei mille abitanti, con punte massime di poco superiori ai cinquemila.

Le indicazioni pratiche da seguire sono la semplificazione normativa, per rendere più snelle le procedure per il recupero degli immobili abbandonati, incentivi fiscali per chi decide di recuperarli e destinarli a uso pubblico, utilizzo di fondi pubblici e PNRR per finanziare i progetti di riutilizzo. Un punto importante è il coinvolgimento delle comunità, con reali percorsi partecipativi in cui cittadini e associazioni gestiscano gli spazi recuperati.

Il recupero degli immobili abbandonati è una grande opportunità per ridurre le disuguaglianze sociali, creare nuove economie e migliorare la qualità della vita in città dove affitti brevi e Airbnb si sono mangiati gran parte del mercato e finanziano una "rendita parassitaria" senza precedenti, dove i prezzi degli affitti sono sempre più alti, e migliaia di famiglie sono in attesa di una casa popolare.

È una situazione comune a diverse parti d'Italia, ma a Firenze, come in altre città d'arte divenute città-vetrina, è ancora più grave. Secondo il rapporto Openpolis su 205.420 alloggi, quelli non occupati sono 26.400, pari al 12,9%. In tutta la provincia di Firenze, su un totale di 522.372 abitazioni, il 14,9% ovvero 77.641 case non risultano abitate, o magari

affittate al nero. A fronte di questi dati, nelle stime del Sunia, a Firenze le famiglie in disagio abitativo sono ormai 20.000, 2.500 famiglie in graduatoria per una casa popolare, mentre in tutta la Toscana sono circa 16.000. Quasi 3.000 le famiglie che a Firenze hanno fatto domanda per il contributo affitti. In area metropolitana, ma il 90% sono a Firenze, si contano 2.500 convalide di sfratto all'anno, e cento esecuzioni al mese di sfratti fissati con la forza pubblica. Mentre proliferano alberghi e residence di lusso, anzi di extra lusso.

Questa campagna va sostenuta nel suo intento concreto di realizzare città realmente sostenibili e più inclusive. Perché recuperare gli immobili "fantasma" non è solo una questione urbanistica, ma un atto di giustizia sociale che risponde a un'emergenza che la politica continua a ignorare.

Nota bibliografica

LA FINANZA IMMOBILIARE DISEGNA IL FUTURO URBANO. Il testo di Francesca Conti è apparso sul sito di perUnaltracittà il 9 luglio 2025, con il titolo *L'assalto finanziario alle città europee: come i fondi di investimento stanno ridisegnando il futuro urbano*, e successivamente sul n. 243 de "La Città invisibile".

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

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/07/09/lassalto-finanziario-alle-citta-europee-come-i-fondi-di-investimento-stanno-ridisegnando-il-futuro-urbano/>

CITTÀ COME ASSET. Il testo di Ilaria Agostini è apparso il 29 marzo 2025, con il titolo *Quando la città (s)vende se stessa*, sul "Giornale dell'Architettura", nello speciale "Patrimonio e spazio pubblico: risorse in trasformazione" a cura di Luigi Bartolomei e Milena Farina.

È successivamente inserito nel n. 239 de "La Città invisibile":

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/05/13/quando-la-citta-svende-se-stessa/>

RENDERE VISIBILE L'INVISIBILE. ECCO CHI SONO I PADRONI DI FIRENZE.

Il testo di Lucia Tozzi è apparso come *Prefazione* al libro di ANTONIO FIORENTINO, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, edizioni perUnaltracittà, Firenze, 2020, pp. 1-3, 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>

«DANNO D'IMMAGINE». *LA GIUNTA COMUNALE QUERELA TOMASO MONTANARI*. Il testo di Ilaria Agostini, Piero Bevilacqua, Vezio De Lucia ed Enzo Scandurra appare il 16 dicembre 2020 su "il manifesto", con il titolo *Il re è nudo. Nardella querela Montanari: "danno d'immagine"*, e sul sito di perUnaltracittà nella versione consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/12/16/il-re-e-nudo-nardella-querela-montanari-danno-dimmagine/>

EX TEATRO COMUNALE, QUANDO LA POLITICA ABDICA IN FAVORE DEL MERCATO. Il testo di Francesca Conti, che qui presentiamo lievemente modificato, è apparso sul sito di perUnaltracittà il 28 agosto 2025 con il titolo *Teatro Comunale di Firenze, la politica che abdica al mercato. Partiamo dall'inizio*, e successivamente sul n. 245 de "La Città invisibile".

La versione originale è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/08/28/teatro-comunale-quando-la-politica-abdica-al-mercato/>

EX OSPEDALE MILITARE DI SAN GALLO, FRUTTO AVVELENATO DEL “MODELLO FIRENZE”. Il testo di Ilaria Agostini che pubblichiamo lievemente modificato è apparso sul sito di perUnaltracittà il 2 settembre 2025 con il titolo *Sfregio a San Gallo. Un altro frutto avvelenato del “modello Firenze”*, e successivamente sul n. 245 de “La Città invisibile”.

La versione originale è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/09/02/sfregio-a-san-gallo-un-altro-frutto-avvelenato-del-modello-firenze/>

COSTA SAN GIORGIO: CITY GRABBING IN SALSA ARGENTINA. Il testo è una sintesi curatoriale di due articoli apparsi su “La Città invisibile”: GRUPPO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ, *Mega resort in Costa San Giorgio: perUnaltracittà ha depositato le Osservazioni al progetto*, 27 luglio 2021; e ANTONIO FIORENTINO, *Costa San Giorgio a Firenze: i vandali in casa*, n. 161, 4 dicembre 2021.

Gli articoli sono consultabili, rispettivamente, a questi indirizzi:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/07/27/mega-resort-in-costa-san-giorgio-perunaltracitta-deposita-le-osservazioni-al-progetto/>

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2021/12/04/costa-san-giorgio-a-firenze-i-vandali-in-casa/>

UNIVERSITÀ A NORD-OVEST. AGRARIA LASCIA LE CASCINE PER IL POLO DI SESTO. Il testo di Ilaria Agostini, qui ripubblicato integralmente, è apparso sul sito di perUnaltracittà il 31 maggio 2021 con il titolo *Firenze. Università a nord-ovest. In centro “alta formazione”, mercificazione e selezione sociale*, e successivamente sul n. 151 de “La Città invisibile”.

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

<https://www.perunaltracitta.org/2021/05/31/firenze-universita-a-nord-ovest-in-centro-alta-formazione-mercificazione-e-selezione-sociale/>

PALAZZO VIVARELLI COLONNA, DA ASSESSORATO ALLA CULTURA A RESIDENZE DI LUSSO. Il testo del Laboratorio politico perUnaltracittà è apparso con il titolo *Palazzo Vivarelli Colonna. Nardella contro la turistificazione, ma solo a parole*, e successivamente sul n. 199 de “La Città invisibile”, 17 luglio 2023. La versione originale dell’articolo è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/07/17/nardella-contro-la-turistificazione-ma-solo-a-parole/>

DALL’EX FIAT DI VIALE BELFIORE A THE SOCIAL HUB: COME CI SIAMO ARRIVATI? Il testo firmato da Ornella De Zordo è apparso con il titolo *Dall’ex Fiat di viale Belfiore a The Social Hub: come ci siamo arrivati?* sul n. 234 de “La Città invisibile”, 2 marzo 2025.

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

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/03/02/dallex-fiat-di-viale-belfiore-a-the-social-hub-come-ci-siamo-arrivati/>

SPECULAZIONE FINANZIARIA E IMMOBILIARE ALLA MANIFATTURA TABACCHI. Il testo di Antonio Fiorentino qui in versione leggermente modificata, appare sul sito di perUnaltracittà il 15 febbraio 2019, con il titolo *A chi fa gola Firenze? guida alle grandi holding che si appropriano della città: Aermont Capital LLP /3.*

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

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2019/02/15/a-chi-fa-gola-firenze-guida-alle-grandi-holding-che-si-appropriano-della-citta-aermont-capital-llp-3/>

Il testo confluisce nell'ebook ANTONIO FIORENTINO, *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, ed. perUnaltracittà, Firenze, 2020, liberamente scaricabile a questo indirizzo:

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

ESSELUNGA ALL'EX PANIFICIO. CEMENTIFICAZIONE E SFRUTTAMENTO DEI LAVORATORI. Il testo di Ilaria Agostini è apparso con il titolo *Esselunga all'ex Panificio. Una storia di cementificazione, di mala urbanistica e di sfruttamento dei lavoratori*, sul n. 211 de "La Città invisibile", 19 febbraio 2024.

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

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2024/02/19/esselunga-allex-panificio-una-storia-di-cementificazione-di-mala-urbanistica-e-di-sfruttamento-dei-lavoratori/>

VILLA DI RUSCIANO, UN CAPOSALDO TERRITORIALE DA NON ALIENARE. L'articolo di Roberto Budini Gattai è uscito il 2 luglio 2018, sul n. 88 de "La Città invisibile", con il titolo *Villa di Rusciano. Asta ad agosto.*

La versione originale è consultabile a questo indirizzo:

<https://www.perunaltracitta.org/2018/07/02/villa-di-rusciano-va-allasta-ad-agosto/>

VOGLIONO VENDERE IL NEXT-EMERSON, IL NEXT-EMERSON NON SI VENDE! Il testo a firma CSA nEXt Emerson è la sintesi curatoriale di due articoli apparsi sul sito di perUnaltracittà: *Il Csa Next-Emerson all'asta e altre criticità nel quartiere di Castello*, 15 giugno 2021 ("La Città invisibile", n. 152); *AAA vendesi CSA nEXt Emerson, seducente centro sociale*, 27 maggio 2021 ("La Città invisibile", n. 151).

La versione originale dei due articoli è consultabile, risp. agli indirizzi:

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2021/06/15/il-csa-next-emerson-all-asta-e-altre-criticita-nel-quartiere-di-castello/>

<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2021/05/27/aaa-vendesi-csa-next-emerson-seducente-centro-sociale/>

LA GRANDE RIPARAZIONE: LE OGR SIANO RESTITuite ALL'USO PUBBLICO. Lo scritto di Roberto Budini Gattai è apparso il 16 novembre 2020 su "La Repubblica Firenze" (sezione: *L'intervento*) con il titolo "Caro sindaco: quelle ex Officine di Porta a Prato sono un patrimonio di Firenze" e, successivamente, su www.perunaltracitta.org, con il titolo: *La grande riparazione: le OGR siano restituite all'uso pubblico.*

La versione originale dell'articolo è consultabile a questo indirizzo:
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/11/17/la-grande-riparazione-le-ogr-siano-restituite-alluso-pubblico/>

EX CASERMA FERRUCCI IN SANTO SPIRITO: NO ALLA RSA DI LUSO, SÌ A SPAZI PER GLI STUDENTI. Il testo firmato da Collettivo K1 e Studenti Licei fiorentini, qui ripubblicato con lievi modifiche, è apparso sul sito di perUnaltracittà il 13 aprile 2025, con il titolo *La ex caserma Ferrucci sia restituita all'uso pubblico. L'appello alla cittadinanza degli studenti dei licei fiorentini*, e successivamente sul n. 237 de "La Città invisibile".

La versione originale dell'articolo è consultabile a questo indirizzo:
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/04/13/la-ex-caserma-ferrucci-sia-restituita-alluso-pubblico-lappello-degli-studenti-liceali/>

PRATICHE DI RESISTENZA ALLA VENDITA DELLE CASE POPOLARI DI VIA DE' PEPI. L'articolo firmato da Spazio InKioistro è apparso sul sito di perUnaltracittà il 18 settembre 2017 con il titolo *Quel pasticciaccio brutto di via dei Pepi*, e successivamente sul n. 69 de "La Città invisibile".

La versione originale dell'articolo è consultabile a questo indirizzo:
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2017/09/18/quel-pasticciaccio-brutto-via-dei-pepi/>

MANIFESTO PER UNA RIAPPROPRIAZIONE POPOLARE DELLA CITTÀ. Il manifesto a firma del Gruppo Urbanistica perUnaltracittà è apparso sul sito di perUnaltracittà il 4 maggio 2020, con il titolo *Mettiamo a frutto la crisi. Manifesto per la riconquista popolare della città*, e successivamente sul n. 126 de "La Città invisibile".

La versione originale dell'articolo è consultabile a questo indirizzo:
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/05/04/mettiamo-a-frutto-la-crisi-manifesto-per-la-riconquista-popolare-della-citta/>

RECUPERARE L'ABBANDONO, RESTITUIRE GLI IMMOBILI INUTILIZZATI ALLA COLLETTIVITÀ. Il testo a firma Ornella de Zordo è apparso sul numero di marzo 2025 di "Fuori binario", giornale dei senza fissa dimora, e successivamente sul n. 235 de "La Città invisibile".

La versione originale dell'articolo è consultabile a questo indirizzo:
<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2025/03/15/recuperare-labbandon-ecco-come-restituire-gli-immobili-inutilizzati-alla-collettivita/>

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
- 13 *Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale a Firenze*, a cura di Ilaria Agostini, Francesca Conti
- 14 *La Città invisibile, 2014-2024. Dieci anni di voci contro il pensiero unico*, a cura di perUnaltracittà, introduzione di Lorenzo Guadagnucci
- 15 Ilaria Agostini, Francesca Conti, *Firenze alienata. Vendita del patrimonio edilizio e finanza immobiliare*

Gli ebook di perUnaltracittà sono consultabili sul sito www.perunaltracitta.org e scaricabili gratuitamente. 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.

Firenze città alienata, stretta nella morsa del capitalismo finanziario e della monocultura del turismo. Alienata è la sua forza lavoro alla catena di montaggio del turismo globale, alienato il suo spazio pubblico, alienata la sua cultura. Tra i principali attori di questa spoliazione, i fondi immobiliari che, proprio nelle città turistiche, trovano un porto sicuro per i propri investimenti.

In nome dell'attrazione dei capitali, caserme, aree ferroviarie e altre attrezzature pubbliche sono messe all'incanto: a Firenze, nel raggio di tre chilometri dalla cupola del Brunelleschi, sono venduti (sempre sottocosto) circa 370.000 mq di edifici demaniali, destinati poi ad alberghi di lusso e ghetti per abitanti sempre più ricchi, più nomadi e più cool.

La collettività ne esce impoverita e il tessuto sociale polverizzato. Oggi diviene perciò ancor più importante ricostruire collettivamente immaginari e desideri di futuri altri, tra le rovine dell'estrattivismo urbano.

Letto attraverso la lente del "giornalismo attivista" e della ricerca-azione, il fenomeno dell'alienazione urbana è qui descritto con testi di approfondimento e di inchiesta apparsi sulla rivista indipendente e autogestita "La Città invisibile", che da ottobre 2025 ha cambiato la propria intestazione in "La Città manifesta".

ILARIA AGOSTINI è docente e ricercatrice di urbanistica presso l'Università di Bologna. Tra i suoi libri: Miserie e splendori dell'urbanistica (con Enzo Scandurra, DeriveApprodi 2018).

FRANCESCA CONTI, giornalista, direttrice responsabile de "La Città manifesta", è dottoranda in Studi urbani e territoriali alla Sapienza di Roma.