

Primo piano | La città che cambia

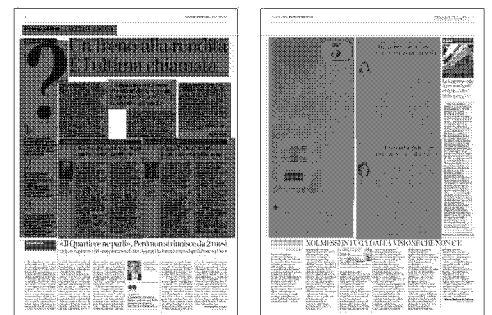
Un freno alla rendita È l'ultima chiamata

Il doppio colpo in Oltrarno e i residenti che se ne vanno Firenze si può ancora salvare? Le risposte degli esperti

Rendita immobiliare, identità della città, vita dei residenti, flussi turistici. Dietro questi elementi si sviluppa il futuro di Firenze. Una città d'arte, da sempre ambita e al centro delle attenzioni dei turisti, ma che — almeno fino a una quindicina di anni fa — manteneva ampie zone di residenti in centro. Le dinamiche di uso degli immobili per il turismo sono sempre state presenti ma — dopo la crisi del 2007 e con l'avvento delle piattaforme come Airbnb e Booking — sono esplose. Aggredendo anche l'Oltrarno, una delle poche zone ancora «vissute» da residenti ed artigiani. I dati di Tecnocasa, pubblicati dal *Corriere Fiorentino* domenica scorsa, sono chiarissimi: la nostra città è quella nella quale si registra la più alta percentuale di acquisti da parte di chi vive «fuori», il 12,9%. Non solo: il 26,9% delle case è stato acquistata da chi voleva fare investimenti, cioè principalmente se non unicamente affittare ai turisti. E il fenomeno che abbiamo registrato con i dati di Airdna: gli appartamenti disponibili sulla piattaforma Airbnb sono passati da 5.575 nel 2015 a circa 10 mila oggi. In realtà quelli disponibili, anche per periodi più brevi di tutto l'anno sono oltre 16 mila. E ovviamente concentrati in centro. Gli ultimi due casi di interi palazzi che sono già stati acquistati, o in fase di esserlo, in Oltrarno per creare nuove residenze per turisti rientrano in questo fenomeno. Firenze, è destinata a diventare un parco a tema per

turisti, la «Disneyland del Rinascimento», termine tante volte risuonato? Oppure c'è la possibilità di salvaguardare una città vissuta da chi ci abita, con la propria identità, con i servizi per i residenti? Cosa fare per arrivare a questo risultato? È una difesa di chi ancora ci abita o dobbiamo pensare ad una «nuova» residenza? Di tutto questo abbiamo parlato con esperti di urbanistica e sociologia. Consapevoli che le risposte che hanno dato sono tasselli di un puzzle complesso, di dinamiche globali nei confronti delle quali a volte sono inefficaci le leggi nazionali. Ma senza farci domande, non possiamo neanche provare a dare le risposte. Un'ultima chiamata, per Firenze, prima di diventare come una Venezia senza canali? Questo il senso del nostro approfondimento e la sfida della nostra riflessione.

a cura di
Marzio Fatucchi
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Giandomenico Amendola, sociologo urbano

«La residenza va sostenuta con le risorse pubbliche»



Giandomenico Amendola, già docente di sociologia urbana dell'università di Firenze

1. Firenze vive un processo cominciato 25 anni fa e esploso adesso: la *gentrification*, l'immissione di popolazione con grande potere di acquisto e la contemporanea espulsione di quella preesistente. Esiste un punto di non ritorno statistico: è successo a Trastevere a Roma come a isola Garibaldi a Milano. Le zone aggredite sono quelle con forte valore storico, paesaggistico, culturale o di accessibilità. Ora tocca a San Frediano e Santo Spirito: in una città ridotta a «parco a tema», la casa in quella zona dona al turista una illusione di autenticità.

2. Difficile arginare questa tendenza di mercato. Le ricette sono diverse e non sono facili. I vincoli, anche gli incentivi fiscali, difficilmente fermano questa «gentrificazione». Se io prendo una pensione di 900-1000 euro e la mia casa vale

400 mila euro, è difficile la migliori per restare: è più conveniente vendere ed andarsene. Una delle ipotesi su cui stanno lavorando in tutta Europa è che Comuni, Stato o Regioni «immettano» risorse per sostenere residenze di giovani coppie e anziani nelle aree *gentrificate*.

3. È probabile che ci saranno, dopo la perdita dei vecchi residenti, più i turisti con minor «capitale» economico e culturale. Ma verranno ugualmente. Se prima arrivava il turista, ricco o meno, che voleva abitare dove abitava Masaccio, o in mezzo degli artigiani, poi arriverà il turista, ricco o meno, che non cerca l'autenticità ma lo «status» di aver fatto comunque un viaggio a Firenze: per far cambiare questi trend occorrono decenni. Ma il mercato dell'abitazione si è già deformato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Francesco Alberti, urbanista

«Ma a Torino i privati hanno fatto social housing»



Francesco Alberti, responsabile toscano dell'Istituto nazionale di urbanistica

1. Lo sforzo va fatto su più livelli. Intanto, dai Comuni: che possono usare le leve fiscali, a partire dall'Imu sulla seconda casa a seconda del tipo di affitto, per esempio riducendo o annullando l'Imu per gli affitti lunghi a residenti. Ma anche su regolamenti comunali più restrittivi per gli «affitti veloci» ai turisti.

2. È fondamentale il livello di azione nazionale e regionale. Con leggi sulle strutture turistiche ed iniziative per Città d'arte, con facilitazioni fiscali dei residenti, anche per i comodati gratuiti per figli e parenti. Ma occorre anche rendere attrattivi i centri storici per i residenti con servizi, accessibilità e sicurezza. Insomma, occorre far diventare meno conveniente affittarlo ai turisti e intanto difendere almeno i 20 mila residenti attuali restati. Ricordo che

durante l'amministrazione Primicerio ('95-'99 ndr) furono recuperati molti immobili pubblici per l'edilizia sociale nel centro e fu fatta l'operazione «Murate», con case per anziani e giovani coppie. Ci sono ancora tanti immobili pubblici nel centro: invece di usare la leva della valorizzazione economica, si usino per mantenere la residenza in centro. A Torino, che non ha la nostra stessa pressione turistica, sono state le fondazioni bancarie a realizzare questi progetti di *social housing*.

3. Le città «Disneyland» diventano meno attrattive per un tipo di pubblico «alto», ma lo restano per un pubblico vasto. Ci sarà un degrado nel tipo di utenza, non nella quantità. Sappiamo che il mercato resta libero ma con correzioni, ed azioni strategiche, si può fare molto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Serena Biancalani, architetto



Serena
Biancalani,
presidente
dell'Ordine
degli architetti
di Firenze

«Trasporti e commercio, solo così si contiene l'esodo»

1. Il mercato del turismo sta coinvolgendo interi nuovi continenti. Per questo, il trend sulle città d'arte è e sarà in crescita per molti decenni. Contrastare in queste condizioni la rendita immobiliare, favorita dal turismo, è molto difficile: ma può essere mitigata. La pianificazione urbanistica deve tutelare la residenza, contrastando gli elementi più speculativi dell'accoglienza turistica. Qualcosa è stato fatto. Ma uno degli elementi fondamentali è che i centri storici si svuotano perché i residenti non trovano più servizi, a partire dal trasporto pubblico.

2. I Comuni hanno alcuni strumenti: le destinazioni d'uso della pianificazione urbanistica possono essere regolamentate. Ma dato che non tutto passa dalla regolamentazione d'uso urbanistica, e l'accoglienza con Airbnb o similari è difficilmente frenabile,

occorre un'azione congiunta. Oltre ai servizi, dal commercio alle scuole, occorre cambiare il Codice del commercio: quello vigente vieta ai Comuni di potere decidere le categorie merceologiche e molti altri aspetti dei negozi. Senza questo strumento, è difficile che i Comuni abbiano spazi di intervento.

3. Assolutamente sì, il rischio è di perdere l'identità, facendo così perdere il fascino delle città e l'elemento che ha generato quell'arte, quella bellezza. Non basta mantenere l'integrità fisica dell'opera architettonica, o di quel museo, che continuerai a trovare. Occorre mantenere questa declinazione nel centro. Ma c'è chi sono ancora residenti che potrebbero essere interessati a vivere nei centri storici: a patto che ci siano i servizi. E quelli vengono scelti dai Comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Anna Marson, urbanista

«La Toscana ha già le leggi per difendere i centri storici»



Anna Marson, docente di tecnica e pianificazione urbanistica all'università Iuav di Venezia ed ex assessore regionale

1 Il Comune può determinare con strumenti urbanistici le destinazioni d'uso ammissibili e i rapporti fra residenza e altre attività. E mettere un limite al rapporto tra prime e seconde case, residenze e affitti turistici, con un mix di strumenti regolativi e fiscali. Comune e enti pubblici devono dare il buon esempio: anziché vendere i propri immobili accettando qualsiasi destinazione d'uso, usarli per promuovere nuove forme di residenza sociale per giovani, single, donne, anziani e quanti interessati a vivere in luoghi di più elevata socialità.

2. L'articolo 41 della Costituzione stabilisce che l'iniziativa economica [...] «non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale». La legge toscana di Governo del territorio 65/2014 subordina le trasformazioni e gli stessi cambiamenti di destinazione

d'uso dei centri storici al mantenimento del loro valore di patrimonio collettivo. E il Piano paesaggistico del 2015 detta che «gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei Comuni [...] tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni». E il Piano è sovraordinato a molti altri strumenti regolativi.

3. Consiglio a questo riguardo la lettura del libro di Settis, «Se Venezia muore»: è fondamentale la ricostruzione della città degli abitanti, affinché il futuro del turismo sia fondato sul rapporto tra chi ospita e chi viene ospitato. Per alcune città, come Firenze o Venezia, è fondamentale scegliere quale tipo di turismo può aiutare a mantenere vivi i nostri centri storici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La parola

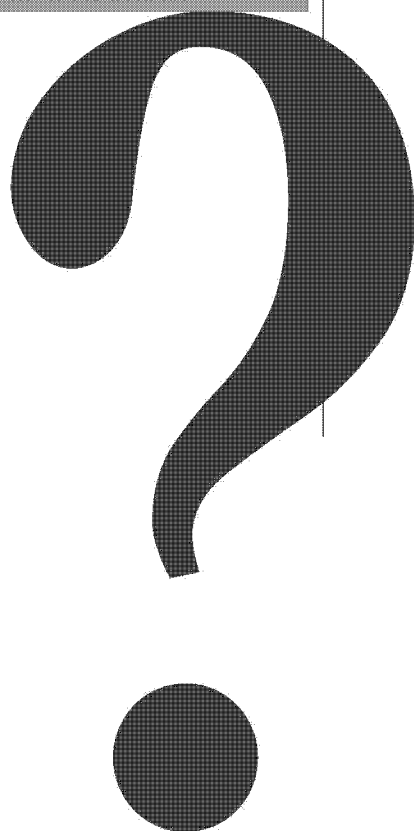
RENDITA

La rendita immobiliare sta a significare un reddito proveniente in modo continuativo dal semplice possesso di un bene economico, senza alcuna attività e senza alcun costo. La rendita fondiaria è quella

derivante dalla proprietà terriera; quella catastale dal reddito imponibile di terreni e fabbricati accertato in base al catasto; quella di posizione indica il guadagno aggiuntivo che si ricava da un bene che ha una posizione di particolare vantaggio rispetto al mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le domande



1

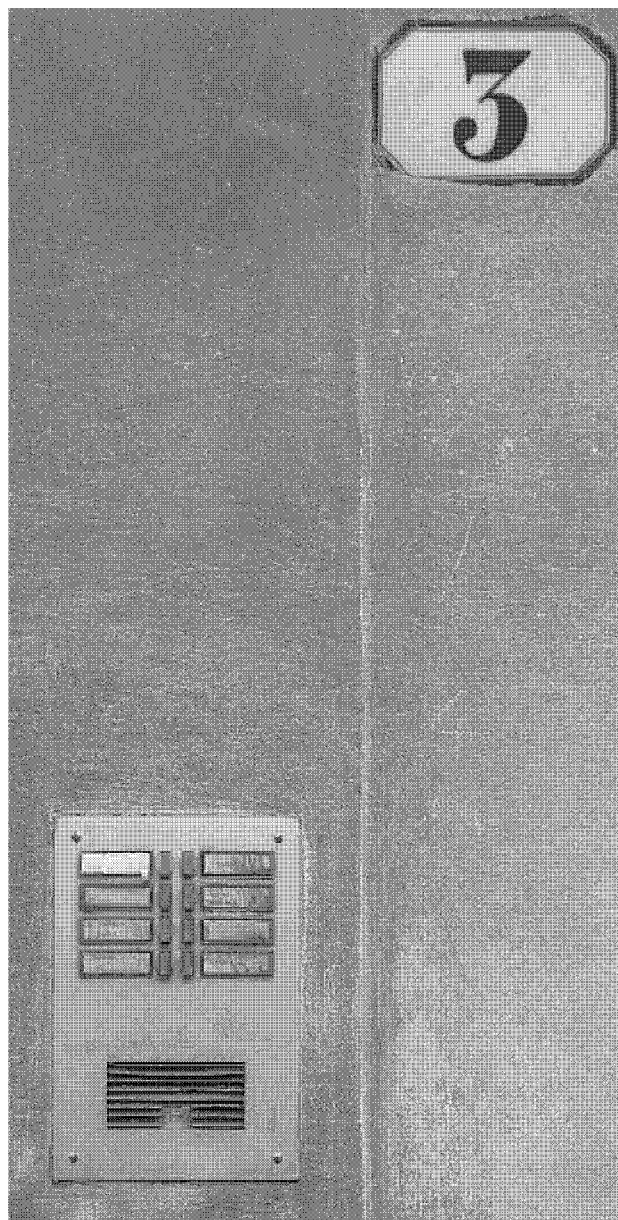
È ancora possibile contrastare la rendita immobiliare nelle città d'arte? Come si può evitare l'esodo finale dei residenti?

2

Ma può bastare la volontà di un Comune o servono leggi per contemperare il diritto di iniziativa privata con un interesse più largo?

3

Città private della loro anima (residenti e negozi di vicinato) alla lunga non rischiano di diventare poco appetibili anche per i turisti di lusso?



Senza inquilini il palazzo rimasto senza residenti in piazza San Felice è venduto dal Demanio a una società fiorentina che lo trasformerà in un albergo per il turismo di alto livello