

**TURISMO:  
FIRENZE HARAKIRI**  
di Paolo Celebre



E' partita in sordina la trasformazione degli ex uffici comunali di **via Mannelli 119** - davanti alla **stazione ferroviaria di Campo di Marte** – in un ennesimo studentato, reso possibile da un contratto di locazione a lungo termine tra la catena berlinese **A&O Hostels** e l'attuale proprietà dell'immobile, il Fondo pensioni del personale del gruppo BNL/BNP Paribas Italia.

Annunciati due anni fa, i lavori di ristrutturazione dell'edificio interessano un'area di **4.000** mq. distribuiti su 5 piani e dureranno un anno, ricavandoci **125** camere per **520** letti, oltre a **40** posti auto interrati. *“La catena prevede per Firenze sistemazioni per gruppi ma anche per singoli viaggiatori, dal ‘business’ fino alla sistemazione in stile ‘ostello classico’ con letti in ‘camerata’ a partire dai 12/13 euro a notte (una doppia ‘privata’ con bagno potrà costare sui 60/70 euro)”* –

Si fa fatica ad elencare il numero di studentati sorti o in via di realizzazione in città. Si va da **The Student Hotel** (NL) di viale **Lavagnini** (22.000 mq./400 stanze) raddoppiato con quello in costruzione nel viale **Belfiore** (21.000 mq./550 stanze), si prosegue con quello nella **ex Manifattura Tabacchi** (16.000 mq./550 stanze) del gruppo **Hines** (USA), mentre il fondo inglese che sta per ristrutturare l'ex **Telecom** di Michelucci in **via Masaccio** prevede un 30% di funzione turistico ricettiva. Il gruppo bolognese **Camplus** che ha inaugurato lo studentato di via del **Romito** (85 camere) opererà anche nel recupero delle **ex Poste** sempre di Michelucci in via **Pietrapiana**, dove accanto ad un mix di funzioni non mancheranno 200 posti letto per 160 camere. La romana **CX** ha inaugurato la sua sede fiorentina (199 camere) in una torre di 45 m. adiacente alla vecchia casa dello studente nel Viale **Morgagni**. Anche **Casa spa** (Comune), nell'area **ex Lupi di Toscana**, si lancia in uno studentato pubblico con tanto di torre di 8 piani.

## The Student Hotel Belfiore



**Firenze ospita quasi 54.000 studenti iscritti ai corsi di laurea**, per i quali l'Azienda regionale per il Diritto allo studio universitario (Dsu) stima un fabbisogno di più di **20.000** posti alloggio, di cui diverse centinaia per studenti capaci e meritevoli, mentre la disponibilità (negli studentati pubblici e privati esistenti) è di soli **2.600** posti.

Obiettivo degli amministratori locali però non sono gli universitari ma gli studenti più agiati, come quelli delle numerose università straniere presenti in città o giovani studiosi e viaggiatori di tutto il mondo: ***“Faremo di Firenze la vera capitale italiana dei talenti ... più green, digitale e intergenerazionale del Paese”*** - vagheggia il Sindaco Nardella.

Peccato che **Firenze** se la giochi con città come **Vienna, Amsterdam, Parigi, Rotterdam, Barcellona, Berlino, Losanna**; per non parlare del resto del mondo.

Ma c'è la soluzione: ***“basta vedere un perimetro diverso della città e pensare in termini di città da un milione e mezzo. O di più: due milioni e mezzo, comprendendo anche Prato e Pistoia”*** (Parola di **Andrea Simoncini**, ideatore del Piano strategico della Città Metropolitana, intervistato dal **Corriere Fiorentino** due anni fa)

\*\*\*

Nel campo delle **strutture ricettive per studenti**, si assiste da tempo ad una grande trasformazione, ispirata al modello dei **campus nordici e anglosassoni**, ***“in chiave eco-sostenibile, smart e adatti al mondo interconnesso”***. Vi sono **spazi comuni** e attività di **socializzazione** non solo per studenti, ma anche per **giovani professionisti e viaggiatori** ai quali si promettono servizi e accoglienza personalizzata.

Purtroppo affittare una camera in queste strutture, che prevedono sempre una quota riservata ad hotel, arriva anche a **mille euro al mese**, in linea con il mercato degli affitti brevi e regolato dalla piattaforma **Airbnb** che copre a Firenze il **21,4%** del patrimonio immobiliare.

Gli studentati, richiamandosi ad una logica di liberalizzazione dell'ospitalità e tendenzialmente anche dell'*housing*, assecondano la conversione dei tanti “contenitori” vuoti presenti nel centro storico in residence destinati ad una clientela internazionale nel settore della **formazione** e delle **dimore per “senior globali”** con grande disponibilità di tempo e denaro. Questi ultimi, godendo dei vantaggi della città (qualità degli spazi pubblici e privati, cultura, colline, cibo, ecc.), richiedono servizi e infrastrutture adeguate, stimolando la **crescita dei valori immobiliari, dei prezzi e del costo della vita**, a spese delle fasce più deboli.

Nel caso di **Firenze** infatti, gli “ostelli” sorgono in una città colonizzata dagli investitori internazionali, quali **Aermont Capital, Blue Nobel, Hines, Artea, Invesco, Ardian, Gb Invest, Colony Capital, Leeu, Lowenstein** i quali, insieme a qualche significativo piano di riqualificazione urbana (come il recupero del complesso della storica Manifattura Tabacchi), operano soprattutto nel campo delle **residenze di lusso ed hotel d’alta gamma**.

*Ecco al momento un elenco di quelle più note, sorte o in corso di realizzazione, a Firenze:*

- *la gigantesca operazione nella **ex Caserma Vittorio Veneto in Costa San Giorgio** (Lowenstein), appena iniziata ed osteggiata dalla popolazione*
- *l’operazione attualmente rallentata nell’ex ospedale militare di **San Gallo** (Gb Invest),*
- *il resort nell’ex collegio **La Querce alle Cure** con parco di 15 mila mq. del gruppo indiano **Leeu Collection**,*
- *il **Palazzo Portinari Salviati** di via del Corso trasformato in 25 appartamenti di lusso, negozi, ristorante, spa, e residenze d’epoca con 13 suite, insieme ai 12 appartamenti di 200-300 mq. ciascuno in **Palazzo Serristori**, due operazioni portate avanti dal gruppo taiwanese Ldc.*
- *le residenze nell’ex **Teatro del Maggio** (Blue Nobel con Hines) e nell’ex **Cassa di Risparmio** di Firenze (Colony capital),*
- *l’Hotel 25 hours, 176 camere nell’ex **Monte dei Pegni in via Palazzuolo**, acquisito da Invesco real estate.*
- *l’Hotel “Il Tornabuoni” in **palazzo Minerbetti** del fondo Hines, affittato alla romana Ag Hotels (70 camere)*
- *le 25 nuove suite **dell’Hotel Helvetia&Bristol** del gruppo Starhotels*
- *l’Anglo American Hotel Florence con 115 camere, costruito nel 1792 come uno dei primi hotel a Firenze, acquisito da **Curio Collection by Hilton**; guidato da un fondo di investimento controllato da Oaktree con Unicredit come banca finanziatrice del progetto.*

*Per non parlare, a proposito di giovani e di formazione, **dell’ex Ostello della gioventù di Villa Camerata**, dimora quattrocentesca ampia oltre 3.000 mq. con annessi 18.000 mq. di parco, ex proprietà del Demanio, acquistata all’asta dalla società Sommo srl (dietro cui ci sarebbe il gruppo israeliano **Omnam**) per realizzare un maxi hotel extra lusso entro il ’24. Un altro pezzo di Novecento che scompare.*

Si riduce quindi in città la ricettività per bassibudget, in particolare per giovani e studenti. Nell’ultimo anno, secondo il rapporto di *Immobiliare.it Insight*, l’affitto medio per una camera singola è arrivato a **450** euro. Ciò pone il capoluogo toscano al **terzo posto** in Italia, dopo **Milano** e **Roma**, tra le **città meno convenienti per gli studenti fuori sede**. La **ripresa turistica** post pandemia, l’avanzato processo di **signorizzazione** del centro storico e la **crescita a due cifre della domanda** di affitti sono una **cuccagna** per i proprietari, ma un **salasso** per gli studenti.

**Brutto ambiente questo per una “città della conoscenza”.**

Sostanzialmente assenti e nei fatti osteggiate le contromisure sociali di una **mano pubblica** sintonizzata sulle sole **compensazioni urbanistiche** e sui **lucrosi oneri** forniti da queste gigantesche operazioni, con le quali assestare i **bilanci**. Latita qualsiasi strategia di reimpianto della **residenza e del lavoro stabile nel centro storico** e misure adeguate per combattere la **cronica mancanza di locazioni** a prezzi economici per tutti.

L’operazione di via Mannelli va anche vista in rapporto al progetto della **tramvia per Bagno a Ripoli** e per **Rovezzano** che percorrerà i **viali di circonvallazione** e che già induce una serie di importanti trasformazioni edilizie nel comparto **Libertà – Beccaria – Campo Marte**, e anche in rapporto al concorso internazionale per il **nuovo stadio Franchi** e dintorni, elemento questo richiamato nella pubblicitaria dell’ *AO Hostel Firenze*.



## Un AO Hostel



C'è da dubitare alla lunga del successo di questa strategia intrapresa da tempo dagli amministratori locali, confermata peraltro dal progetto di *Scuola di Alta Hotellerie* nel complesso di **Sant' Orsola**, dove il gruppo francese **Artea** investirà 31 milioni per il recupero.

Alla cosiddetta “**città della conoscenza**” preferiremmo una “**città della ricerca**” e del buon vivere che richiederebbe però la presenza di numerosi **istituti** collegati ad un solido **tessuto industriale**, di una **università** di sicuro prestigio internazionale, magari di qualche centro di **comando economico e finanziario**, oltre che di un ambiente ordinato per tutti, **residenti ed ospiti**. **Tutte condizioni che Firenze ha perduto da tempo.**

Al momento l'unico capitale della città, dal quale l'amministrazione intende trarre il massimo vantaggio di intermediazione, consiste nel **grande patrimonio artistico e culturale del passato**, nel **patrimonio immobiliare** e nel crisma dell'**Unesco**. Anche vedendo quanto sorge nel viale Belfiore è facile immaginare però che “**la città della formazione**” si tradurrà in **febbre edilizia ed infrastrutturale**, in **declassamento architettonico** e in ulteriore **consumo di suolo**. A dispetto di piani, vincoli e regolamenti urbanistici.

**Non tanto la questione del turismo in sé** (siamo tutti turisti) **bensì la sua monocultura sta uccidendo Firenze** (come Venezia); il fatto cioè che gli altri circuiti economici tradizionali e in declino (Università, professioni, imprese, ciò che resta del patriziato e degli artigiani) siano ormai marginali e **regolati dal codice del turismo** e dalle sue distorsioni.

**E in prospettiva** – come la pandemia e la guerra dimostrano – **non è detto che la grande industria dell'intrattenimento e del tempo libero**, che secondo qualcuno vale il 10,4% del PIL mondiale, **duri per sempre.**