

Scienza in azione

Florence: counter-planning and resistance to the extraction of private surplus value from the historical and territorial heritage

Firenze: contro-progettualità e resistenze all'estrazione di plusvalore privato dal patrimonio storico-territoriale

Ilaria Agostini*

* Alma Mater Studiorum University of Bologna, Department of Cultural Heritage; mail: ilaria.agostini@unibo.it

Double-blind peer-reviewed, open access scientific article edited by *Scienze del Territorio* and distributed by UNICApres under CC BY-4.0



How to cite:

AGOSTINI I. (2026), "Firenze: contro-progettualità e resistenze all'estrazione di plusvalore privato dal patrimonio storico-territoriale", *Scienze del Territorio*, vol. 13, n. 2, pp. 46-57, <https://doi.org/10.13125/sciter/6977>.

First submitted: 2026-3-9

Accepted: 2026-6-22

Online as Just Accepted: 2026-8-17

Published: 2026-8-24

Abstract. The paper analyses the process of alienation of public building heritage in historic Italian cities, interpreting it as the result of local governments' ideological adherence to the principles of global finance and tourism monoculture. Cities subject to these dynamics are defined as "alienated": economically dependent on the extraction of surplus value from history and culture, socially emptied by the expulsion of the lower-middle classes, and politically subordinate to real estate financialization. Florence, due to the quality of its territorial heritage, its historicity and the universally recognised value of its assets, is a privileged observatory. The national regulatory framework governing the sale of state-owned property has allowed the Florentine authorities to sell off approximately 370,000 square metres of public buildings in the city centre, converted into tourist accommodation or luxury residential properties. This process has been facilitated by a systematic weakening of Florentine urban planning: regulatory uncertainty regarding large "transformation areas", monetisation of urban planning standards, and the abolition of the obligation to restore buildings. Finally, the present contribution documents civic resistance and grassroots proposals, including that for the former OGR, where movements and scholar-activists put forward the hypothesis of a public Kulturforum as a model of "major urban repair" as opposed to the extraction of private surplus value from the historic city.

Keywords: Florence; historic city centre and territorial heritage; alienation of public building stock; grassroots movements; overtourism.

Riassunto. Il contributo analizza il processo di alienazione del patrimonio edilizio pubblico nelle città storiche italiane, interpretandolo come esito di un'adesione ideologica dei governi locali ai principi della finanza globale e della monocultura turistica. Le città soggette a tali dinamiche sono definite "alienate": economicamente dipendenti dall'estrazione di plusvalore da storia e cultura, socialmente svuotate per l'espulsione dei ceti medio-bassi, politicamente subordinate alla finanziarizzazione immobiliare. Firenze, per la qualità del patrimonio territoriale, la storicità e il valore universalmente riconosciuto dei suoi beni, costituisce un osservatorio privilegiato. La cornice normativa nazionale in merito alla vendita dei beni demaniali ha consentito alle amministrazioni fiorentine di alienare circa 370.000 mq di edifici pubblici in area centrale, convertiti in strutture turistico-ricettive o residenziali di lusso. Tale processo è stato favorito da un sistematico depotenziamento della pianificazione urbanistica fiorentina: indeterminatazza normativa sulle grandi "aree di trasformazione", monetizzazione degli standard, abolizione dell'obbligo di restauro. Il contributo documenta infine resistenze civiche e proposte alternative, tra cui quella per le ex OGR, dove movimenti e studiosi-attivisti avanzano l'ipotesi di un Kulturforum quale modello di "grande riparazione" contrapposto all'estrazione di plusvalore privato dalla città storica.

Parole-chiave: Firenze; città storica e patrimonio territoriale; alienazione del patrimonio edilizio pubblico; resistenze dal basso; overtourism.

Al cuore del *continuum* periferico, la città storica rappresenta il testimone di un assetto territoriale di lunga durata. Una testimonianza – necessaria per immaginare nuove configurazioni urbane – che vive nelle relazioni spaziali tra connotati corografici e morfologia urbana (CENSINI 2007), nella continuità materica tra suoli e architetture (CONSONNI 2013, 88-122), e che, nelle rispondenze tra sistemi produttivi tradizionali e nuove economie, riporta i segni di condivise attitudini (GEDDES 1915; MAGNAGHI 2020, 144-151).

Le vestigia architettoniche, spaziali, culturali, sedimentatesi e coevolute in forme precipue e distintive, sono oggetto di una violenta estrazione di valore economico che va a detrimento della vivibilità dei luoghi: iperturismo, finanza immobiliare e infrastrutturazione aggrediscono la storia per ottenerne il massimo profitto (BOLTANSKI, ESQUERRE 2021), anche a costo della sopravvivenza dello stesso patrimonio territoriale da cui tali settori economici traggono vantaggio.

Questo processo di valorizzazione interno alla finanza globale (VOLPI 2025) sottintende, da parte del governo delle trasformazioni urbane e territoriali, un'adesione ideologica e quindi operativa (AGOSTINI, SCANDURRA 2018) ai principi di gestione privatistica di un bene collettivo strutturante, quale la città storica e il suo contorno paesistico d'antica matrice.

Nel caso di studio – Firenze – un forte impulso a simile valorizzazione si è manifestato attraverso robuste campagne di alienazione di aree e complessi edilizi pubblici, destinati a divenire nuovi luoghi del consumo turistico. Tra di essi, conventi storici (soppressi a partire dal XVIII sec. e poi trasformati in caserme), ospedali di origine medievale, contenitori culturali (teatri, cinema), edifici postali, infrastrutture ferroviarie ottocentesche: beni le cui collocazione e consistenza hanno contribuito a strutturare l'urbanizzazione. Questi capisaldi, oltre a rappresentare, ciascuno, un "epicentro urbano determinante la stessa conformazione topografica" (Cervellati in BENEVOLO 2006, scheda E65), hanno costituito i nodi di una necessaria rete urbana di natura pubblica, motore di socialità e presidio di urbanità.

Attraversare le fasi dell'accennata "spoliazione" (HARVEY 2003) permette di conoscere i nuovi 'padroni della città', descrivere gli usi verso cui tali beni sono avviati, le politiche urbane e le scelte urbanistiche che hanno assecondato la privatizzazione. E, infine, di narrare le resistenze civili, le pratiche e gli immaginari capaci di reinventare un futuro urbano fuori dall'accaparramento – o "accumulazione per spoliazione" (*ibidem*) – da parte del capitalismo finanziario.

Il presente saggio sintetizza i risultati di un quindicennio di osservazione partecipante, articolatasi in pratiche e conflitti scaturiti dai processi di deterritorializzazione, in studio e traduzione degli strumenti tecnico-programmatori alle popolazioni insediate, in indagine e formulazione di strumenti di contro-narrazione rispetto al discorso egemonico. Questa postura è finalizzata a produrre (e a rendersi) nuova energia da contraddizione, capace di disegnare collettivamente scenari di spazi sottratti al dominio del capitale, di affrontare progettualmente la riconfigurazione di nuove urbanità, di riattivare processi coevolutivi nel contesto del patrimonio urbano (MAGNAGHI 2020, 213-219).

Figura 1. Prospetto e skyline dei lungarni riconfigurati dal 'Cubo nero', esito della ristrutturazione dell'ex Teatro Comunale, ora proprietà Hines e Blue Noble (settembre 2025).



1. Città alienate, tra monocultura turistica e finanza

Abbiamo definito “alienate” (AGOSTINI, CONTI 2025) le città strette nella morsa del capitalismo finanziarizzato e della monocultura del turismo. Si tratta di un’alienazione riscontrabile su più livelli: economico, sociale, culturale, politico e spaziale.

Coinvolte e sfruttate nella catena di montaggio del turismo globale, le città alienate non si pongono nella condizione di gestire processi e finalità di un settore economico che estrae plusvalore da storia, cultura e ambienti di vita, non redistribuito localmente. Estraniare, irriconoscibili a se stesse, desertificate da politiche che richiamano nuovi abitanti più ricchi, nomadi e *cool*, tendono a espellere i ceti medio-bassi verso i comuni limitrofi, accentuandone il carattere periferico.

Catturate nella spirale della finanziarizzazione di beni e servizi, le città preda del processo di alienazione rinunciano alla loro effettiva autonomia: reciso il filo che le legava al lungo processo della loro civilizzazione e territorializzazione, adottano modelli di crescita improntati al consumo del patrimonio storico, delle risorse ambientali, economiche e demografiche (MAGNAGHI 2020). Una dipendenza di fatto che, incidendo sull’autonomia politica, condiziona l’assetto delle trasformazioni.

Nel segno del consumo si situa, infine, la vendita (‘alienazione’, appunto) del patrimonio immobiliare pubblico, sulla quale incentreremo la prima parte di questo ragionamento.

La grande trasformazione in senso privatistico dell’urbano – “escalation del Privato” (SETTIS 2002, 103) – avviata nei decenni finali del secolo con la riforma degli enti locali e l’elezione diretta del sindaco, accelera nel primo decennio Duemila, quando i beni demaniali indisponibili, 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 privati, anche attraverso il depotenziamento della pianificazione e dell’impianto normativo urbanistico.

La vendita generalizzata dei beni pubblici è introdotta nel quarto governo Berlusconi dalla finanziaria del 2008 firmata da Giulio Tremonti, ministro dell’Economia. Nel pieno della crisi economica seguita allo scoppio della bolla dei mutui subprime, il governo spinge sull’edilizia, mettendo sul mercato il patrimonio immobiliare di Comuni, enti locali e altri enti pubblici, ai quali è data facoltà di stilare un *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* da allegare al bilancio preventivo (L 112/2008, art. 58). Lo stesso Tremonti nel 2001 aveva architettato 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, la quale finanziava i progetti infrastrutturali previsti dalla Legge “Obiettivo”.

Si noti che in questa vicenda gioca un ruolo da protagonista un ente pubblico: Cassa Depositi e Prestiti, società per azioni dal 2003. Il mandato originario di CDP consiste nella raccolta del risparmio postale 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 verso il mercato.

L’alienazione dei beni immobili demaniali al mero fine della valorizzazione economica liquida di fatto le occasioni che proprio tali edifici e complessi fornirebbero, i quali – in quanto pubblici e dunque, in potenza, spazi del reciproco riconoscimento

to, 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. Ovvero, liquida la possibilità di attribuire un nuovo destino a edifici – storicamente sedi anche dell’esercizio del potere, violento e coercitivo – in direzione di usi collettivi, incrementali, emancipatori, nella piena disponibilità sociale e comune (BILLA 2022): si pensi ai tutt’oggi replicabili, e incrementabili, 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.

Quale parte integrante del processo di smantellamento del welfare, l’alienazione degli edifici pubblici è giustificata con i temi 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 anch’essi sottoposti a tagli. In questa cornice, i grandi complessi urbani, letti come fardelli di cui disfarsi, nel lessico governativo assumono la denominazione di ‘buchi neri’.



Figura 2. Firenze, 17 dicembre 2024: manifestazione sotto le ex Poste nuove disegnate da Giovanni Michelucci, trasformate in studentato privato esclusivo (Campus). Foto: SFxV.

2. Il quadro dell’alienazione del patrimonio edilizio pubblico a Firenze

Il fenomeno delle alienazioni demaniali in Italia risulta particolarmente accentuato nelle cosiddette città d’arte, dove nella destinazione finale degli edifici venduti prevale quella turistico-ricettiva (AGOSTINI, CONTI 2025, 5-11). Firenze, per la qualità e densità del patrimonio territoriale, per la sua storicità e per il suo valore universalmente riconosciuto – dal 1982 il suo centro storico è presente nell’Unesco World Heritage List¹ –, costituisce un rilevante caso di studio: in diciassette anni di governo PD, nei mandati dei sindaci Matteo Renzi (2009-2014), Dario Nardella (2014-2024) e di Sara Funaro (dal 2024), sono alienati circa 370.000 mq di edifici pubblici entro il raggio di tre chilometri dalla cupola del Brunelleschi (*ibidem*); un patrimonio che nella quasi totalità è trasformato in strutture alberghiere, residence di alta gamma, *serviced apartments*² e studentati privati esclusivi (AGOSTINI, CONTI 2023; AGOSTINI ET AL. in pubblicazione).

¹ È inoltre sottoposto a tutela paesaggistica dal 2015: in quanto sito inserito nel WHL dell’Unesco, il PIT-PPR lo riconosce tra i beni paesaggistici quale “ulteriore contesto” (DL 42/2004, art. 143, comma 1, lett. c) e ne norma la tutela (*Disciplina del Piano*, art. 15).

² Ovvero, appartamenti arredati concessi in locazione temporanea o a medio termine, che offrono servizi di tipo alberghiero (servizio in camera, lavanderia ecc.).

Esce nel 2014 la prima edizione di un fascicolo in cui il Comune di Firenze, ricalcando il mito californiano della terra dorata e dei nuovi inizi, si autorappresenta come città delle opportunità: la brochure *Invest in Florence. City of the opportunities* (COMUNE DI FIRENZE 2014), raccoglie circa sessanta edifici e complessi edilizi – sia pubblici che privati – che il Comune presenta alle fiere del *real estate*.

La finanza immobiliare ne approfitta. Fondi pensione, fondi sovrani, fondazioni bancarie e 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 immobili stessi (VOLPI 2025).

Questo atterraggio ingenera il corto circuito su cui si fonda la retorica dell'estrattivismo urbano: i residenti, comunque coinvolti nella finanziarizzazione in quanto risparmiatori, lavoratori, utenti di servizi ecc., godrebbero dei dividendi prodotti dalla stessa finanza immobiliare che li sta depauperando in quanto collettività, costringendoli persino ad abbandonare i pregiati metri quadri delle aree centrali. In quest'ottica, si può dunque affermare che la *civitas* – la società urbana – scommette sulla "spoliazione" (HARVEY 2003) della *urbs* – lo spazio urbano – assecondata in ciò dall'almeno ventennale metamorfosi della *polis* verso un regime di governance aziendalistica.

Nel nome dell'attrattività, le maggiori città italiane – Milano fa scuola (TOZZI 2023; BARBACETTO 2025), ma Firenze non sfigura – adottano politiche che mirano sostanzialmente a innalzare il valore immobiliare di alcune aree urbane, abdicando di fatto alla pianificazione organica dell'assetto spaziale. Sotto l'ombrello della "rigenerazione urbana" (CELLAMARE 2025; AGOSTINI 2019), guidata perlopiù da mano privata, non raramente su aree già pubbliche, si celano operazioni speculative che riconfigurano interi settori urbani, innescando un mutamento antropologico nella residenza e una polverizzazione del tessuto sociale (VILLANI 2025). A questa omogeneità di utenti-residenti e all'assenza di funzioni di tipo sociale (ERP, attrezzature pubbliche) segue un bisogno di sicurezza a cui le amministrazioni rispondono con securitarismo e "sprezzo per le vere insicurezze" (PALIDDA 2023); insicurezze derivanti, ad es., dal diritto alla casa negato o dalle criticità ambientali messe in ombra da obiettivi più 'ambiziosi', quali attrattività e competitività sul mercato dell'immobiliare.



Figura 3. Firenze, 28 febbraio 2026: "open day" nelle case contermini al cantiere dei nuovi hotel e residence di lusso che sorgeranno nell'ex ospedale militare (già convento) e nelle corti dell'isolato di matrice medievale lungo la via San Gallo. Foto: SFxV.

Un florido mercato immobiliare (o fondiario) sta alla radice del *city grabbing*, cioè del processo di accaparramento di immobili o aree su cui investire (GUIRONNET 2022). 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.

A partire dal 2009, sono avviate al mercato diverse decine di edifici pubblici. Segnaliamo di seguito gli immobili, pubblici o comunque destinati a usi funzionali alla vita civica, le cui vendite sono andate a segno; indichiamo in estrema sintesi le funzioni prevalenti, previste o già effettive, nonché – laddove siano in corso (o sospesi) – lo stato dei lavori. L'ex teatro Comunale diviene residence extralusso; palazzo del Sonno, studentato privato; Monte dei Pegni in via Palazzuolo, albergo di alta gamma; ex Cassa di Risparmio in via Bufalini, residenziale di lusso; palazzo Portinari, albergo di lusso; ex caserma Cavallo in piazza del Cestello, *hub* dell'innovazione; Teatro Nazionale, teatro privato; palazzo Sassetti, residenze “di lusso d'élite”; edificio ex Enel in via Salvagnoli, studentato privato; ex collegio alla Querce, albergo iper stellato; ex Fiat in viale Belfiore, studentato privato; ex Ferrotel al Romito, studentato privato; ex Convitto della Calza, centro benessere con foresteria (oggi al centro del dibattito cittadino poiché vi è invece risultata prevalente l'attività turistico-ricettiva); ex convento San Francesco di Sales in via dell'Orto, albergo esclusivo; caserma in Costa San Giorgio, residence di lusso (lavori da avviare); palazzo Vivarelli Colonna già Assessorato comunale alla cultura, appartamenti di lusso (lavori in corso); ex Borsa merci in via Por Santa Maria, turistico-ricettivo (lavori in corso); ex Poste in via Pietrapiana, cedute in concessione per insediare uno studentato privato (lavori in corso); ex ospedale militare in via San Gallo, destinato a turistico ricettivo e residenziale di lusso (lavori in corso); cinema Eolo, turistico ricettivo (lavori in corso); ex Manifattura Tabacchi, mix di funzioni private (lavori in corso); ex Liceo Castelnuovo-Morgagni in viale Gramsci, turistico ricettivo (lavori in corso); edificio ex Arsia-Regione Toscana in via Pietrapiana, “maxi albergo” (lavori in corso); istituto Demidoff, residenziale (lavori sospesi); ex convento di Monte Oliveto, residenze di lusso (lavori sospesi dalla Soprintendenza); ex Panificio militare, grande distribuzione commerciale (lavori sospesi per motivi giudiziari); ex Officine grandi riparazioni (OGR), mix di funzioni private con prevalenza di residenza (il piano attuativo è in via di definizione); villa Camerata già ostello della gioventù, resort di lusso (lavori in corso).³

Tra gli edifici sopra elencati, quelli pubblici sono venduti a prezzi nettamente inferiori alle quotazioni di mercato.⁴ È doppia la perdita: dal punto di vista meramente erariale e da quello – incommensurabilmente più grave – delle potenzialità sociali insite in tali beni, che con la vendita al privato vengono definitivamente annullate.

3. Dai ‘buchi neri’ al Cubo nero, ovvero la rinuncia al governo del territorio

Attratti da marketing urbano e facilitazioni normative, fiscali e procedurali, a Firenze sono giunti fondi lussemburghesi, francesi, olandesi, inglesi, statunitensi, israeliani, di Singapore, e poi sauditi, qatarini, taiwanesi, argentini, sudafricani ecc. (cfr. FIORENTINO 2020).

³ Per dati ulteriori e approfondimenti si rimanda ancora ad AGOSTINI, CONTI 2025.

⁴ È esemplare in questo senso il caso della vendita del Teatro Comunale che, posto all'incanto per un valore di 44 milioni di euro, attraverso una serie di aste andate deserte è stato infine alienato per 23 milioni (cfr. AGOSTINI, CONTI 2025, 39-40).

Nell'avanzata della finanza immobiliare ha certamente giocato un ruolo rilevante il generale processo di deregolamentazione della materia urbanistica, che a livello nazionale ha logorato la titolarità pubblica della pianificazione in favore di una gestione urbana privatistica e mercantile (AGOSTINI, SCANDURRA 2018). Lo scenario è declinato localmente: Piano strutturale (PS, approv. 2011, Renzi sindaco), Regolamento urbanistico (RU, approv. 2015, Nardella sindaco) e, infine, Piano operativo (POC, 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, dall'altra l'eccezione che consente il maggior agio ai grandi capitali. L'indeterminatezza normativa e previsionale vige proprio su quelle grandi operazioni private che avrebbero necessitato del maggior controllo.

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

- impiego diffuso di *procedure decisorie riservate* (come la negoziazione pubblico-privato) che, in assenza di pubblica ed efficace informazione, escludono o annullano la partecipazione popolare (ciò è risultato particolarmente evidente nel caso dell'ex Meccanotessile, dell'ex Panificio militare, su cui dobbiamo tornare, o in quello di Sant'Orsola, oggetto di un lungo percorso partecipativo di quartiere, tradito con l'affidamento del bene alla francese Ardian che vi inserirà servizi privati ad uso del turismo globale);
- *delega di funzioni urbanistiche a soggetti terzi* quali Soprintendenza, BEI o Cassa Depositi e Prestiti, cui non sono intestate competenze pianificatorie, né regolatorie dal punto di vista edilizio. Quanto al deferimento di funzioni, è eclatante la stesura di varianti da parte della proprietà poi confluite nello strumento urbanistico: a San Gallo è il privato a scegliere sia altezze massime degli edifici (indicazione assente nella relativa scheda norma, AT 12.43, del RU 2015, nonché nelle NTA del PUC),⁵ sia destinazione d'uso che il RU aveva indicato con un non risolutivo "mix funzionale da definire" che la proprietà ha colmato con funzioni turistico-ricettive e residenziali di iper lusso;
- *semplificazioni procedurali*, quale ad es. il non assoggettamento a VAS di varianti definite "semplificate" malgrado la rilevante entità della trasformazione;
- *agevolazioni attraverso misure fiscali*. Esemplare, in questo senso, il ricorso non effettivamente giustificato dall'opzione prevista dal POC della monetizzazione degli standard urbanistici (DM 2 aprile 1968), ai quali la LR 65/2014 aggiunge il social housing nella misura del 20% delle superfici residenziali, per gli interventi maggiori di 2.000 mq. L'uso generalizzato della monetizzazione si configura come altamente iniquo, poiché sospende diffusamente un principio cardine della giustizia urbana: ovvero la redistribuzione dei vantaggi economici legati all'operazione edilizia, attraverso cessione di parte dell'area interessata dalla trasformazione per la realizzazione fisica delle dotazioni. Non raramente, inoltre, il Comune ha impiegato i proventi delle monetizzazioni nella riqualificazione degli immediati dintorni dell'opera, innalzandone il valore;
- *introduzione della ristrutturazione edilizia sugli edifici storici*. La variante (approv. 2018) all'art. 13 del RU introduce la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, seppur "con limitazioni", sul patrimonio edilizio di "interesse storico-architettonico e documentale". Quanto agli edifici sottoposti a vincolo monumentale, tali limitazioni non si applicano, essendo la compatibilità degli interventi demandata alla valutazione della Soprintendenza, con la conseguenza che la maggior parte di questi immobili è avviata a ristrutturazione edilizia "senza limitazioni".

⁵ PUC, ovvero Progetto unitario convenzionato, previsto dalla LRT 64/2015, art. 121.

Benché la variante – introducendo maggiore flessibilità – risponda all'esigenza, esplicitata dal Comune, di rifunzionalizzare un patrimonio edilizio ritenuto non più adeguato agli usi contemporanei, essa non si limita a un aggiornamento degli strumenti di tutela: si configura piuttosto come un dispositivo che, contro ogni logica conservativa, rende concretamente attuabili interventi più incisivi sul patrimonio storico. È il caso di molti edifici coinvolti nei processi di privatizzazione urbana: ex teatro Comunale, San Gallo, costa San Giorgio, palazzo Vivarelli Colonna, palazzo Portinari, palazzo Sassetti e altri. La misura potrà essere applicata anche all'ex convento di Santo Spirito che, destinato a RSA di lusso, gli studenti dei licei fiorentini reclamano viceversa come spazio a supporto dell'attività scolastica (palestre, laboratori ecc.) e pubblico.



Figura 4. Firenze, 30 settembre 2025: l'abbattimento del simbolico "muro della speculazione" ai piedi del Cubo nero. Foto: SFxV.

4. Resistenze e contro-progetti

In questa *tabula rasa* previsionale e normativa non meraviglia che il risultato della ristrutturazione dell'ex teatro Comunale – il 'Cubo nero' – incida negativamente sullo skyline del lungarno, né che il rinascimentale canale Macinante a nord del parco delle Cascine possa essere compromesso dall'operazione speculativa sull'area ex OGR, o che le corti medievali lungo la via San Gallo siano saturate dai nuovi volumi di un ennesimo residence esclusivo, incongruamente svettanti sui tetti degli edifici storici limitrofi.

Non meraviglia, purtroppo, che un filo leghi la mala urbanistica alla sicurezza sul lavoro. Il 16 febbraio 2024, sul cantiere dell'ex Panificio militare muoiono cinque operai nel crollo dello scheletro cementizio del nuovo centro commerciale Esselunga: vittime dell'accelerazione dei tempi di costruzione, dell'assenza di controlli sui cantieri, del sistema di appalti, subappalti e conto terzi. Un filo che porta alla cancellazione dei diritti dei lavoratori e al manifestarsi di nuove forme di caporalato. La Magistratura sta indagando, il cantiere ha i sigilli, mentre gli abitanti del quartiere oppongono al centro commerciale il progetto di un parco.

Parallelamente alla svendita della città al lusso e al turismo globale, si assiste al dispiegamento di micropolitiche – da intendersi, non tanto come politiche della marginalità, quanto come "messa in opera di consapevolezze che considerano le condizioni di vita dei corpi, dei territori, i desideri, i bisogni, le difficoltà economiche,

Figura 5 (a e b). Firenze, area ex Officine Grandi Riparazioni. Lo stato dei luoghi nel 2017 e una versione progettuale per la 'rigenerazione' dell'area (2020). Fonte: FS Sistemi urbani.



le forme di assoggettamento, e quindi i percorsi di liberazione, felicità etc.” (VILLANI 2016) –, che procedono per conflitti e per progetti provocati da soggetti collettivi e plurali. Ne è un esempio la ‘campagna’ Salviamo Firenze x Viverci (SFxV): dopo aver promosso nel 2023 un referendum popolare contro gli studentati privati, bloccato dal sindaco Nardella (AGOSTINI, CONTI 2023), e, l’anno successivo, una campagna critica di risonanza internazionale in merito al proliferare di locazioni turistiche brevi (con *self check-in*), nel 2025 Salviamo Firenze ha avviato una serie di interventi ad ampio spettro sul tema delle alienazioni. Durante le manifestazioni e i flash mob sui luoghi preda della voracità dei fondi finanziari, realtà attive e associazioni afferenti a SFxV, costruiscono – simbolicamente, per subito abbatterli – 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 della mobilitazione cittadina emergono proposte di futuri “altri”. Se durante il Covid il Gruppo urbanistica perUnaltracittà (2020) poneva l’accento sulla necessità della ridondanza di spazi pubblici, quale potenziale della riorganizzazione urbana a partire dai quartieri, tale posizione risuona oggi nei documenti dei vari fronti delle insorgenze, che reclamano il blocco della vendita degli edifici demaniali in alienazione e una ‘moratoria urbanistica’ sulle grandi trasformazioni urbane.

5. La “grande riparazione” delle ex OGR

Tra i numerosi tentativi di costruzione di scenari alternativi per i settori in alienazione, quello per le ex Officine grandi riparazioni (OGR), sul cui futuro si esercitano varie realtà cittadine, merita un approfondimento.

Posta alle spalle del nuovo Teatro del Maggio, fino alla ex Manifattura tabacchi, l’area ferroviaria OGR si allunga tra le Cascine e il rione Puccini-Maragliano, povero di verde pubblico e densamente popolato. L’area potrebbe dunque rivestire un importante ruolo ecosistemico, rafforzato dalla presenza del canale Macinante: opera rinascimentale sul tracciato di un antico Bisarno, che – non è un caso – il PS approvato con Renzi sindaco ometteva dalla cartografia.⁶

⁶ Cfr. <https://pianostrutturale.comune.fi.it/documenti_del_piano/piano_strutturale_2010_adottato.html> (10/2022).

Nel dicembre 2022, gli otto ettari del comparto sono venduti da FS Sistemi Urbani a Flora Development per 10 milioni di euro (poco più di 100 euro a mq)⁷. Il Comune non esercita il diritto di prelazione: le OGR sono avviate a una “rigenerazione urbana” (cfr. COMUNE DI FIRENZE, RU, AT 08.10), affidata dalla proprietà all’architetto Paolo Desideri, autore del vicino Teatro del Maggio. Il progetto prevede la costruzione di edifici a torre, la cui altezza è giustificata da un diffuso luogo comune: “così si libera suolo per il verde e le attività culturali” (Desideri in FERRARA 2022). Il POC destina i previsti 42.000 mq, in buona parte di nuova costruzione, ad uso turistico ricettivo e a residenziale. L’area sarà inoltre interessata dall’attraversamento di una linea tramviaria (che sostituisce la Leopolda, prima tratta ferroviaria toscana, la quale, già collegata con le altre linee ferroviarie, avrebbe garantito un ‘moderno’ collegamento) e dalla costruzione di una penetrante urbana che – indispensabile alla lottizzazione – congiungerà via Pistoiese a Porta al Prato, ovvero l’aeroporto di Peretola al centro storico, con rilevante consumo di suolo, nonché incremento dei volumi di traffico come evidenziato dalle analisi ARPAT (Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana).

Il progetto immobiliare è ancora in elaborazione: ciò lascia spazio alle azioni dal basso volte a una disattivazione del processo capitalistico insistente sull’area. Gli attori del conflitto in merito a questa ‘risorsa primaria’ per la città sono molteplici, taluni inediti: spaziano dal Laboratorio per la città proveniente da una frangia del partito dominante a Firenze, a un inusitato raggruppamento delle “antiche famiglie” la cui petizione ha infuocato il già animato dibattito sull’urbanistica cittadina, dibattito che a partire dal disvelamento del Cubo nero (agosto 2025) assurge alla scala globale (*Times*, *New York Times*, *The Guardian* ecc.).

Realtà di movimento e studiosi-attivisti sostengono la necessità di una “grande riparazione”: ovvero, di un risarcimento mirante a inserire nell’area usi di interesse sociale e aggregativo, in mano pubblica. La riacquisizione fondiaria, ipotizzano gli attivisti, sarebbe possibile tramite lo storno di parte dei 30 milioni di euro già impegnati dalla Regione Toscana per la costruzione della nuova strada.

Nell’ottica di “interrompere l’estrazione di plusvalore privato dalla città storica e di produrre invece plusvalore pubblico per la città futura” (BUDINI GATTAI 2025, 90), le proposte avanzate ‘dal basso’ lavorano su vari livelli: ambientali, civili, culturali, sociali. Tra queste ricordiamo: lo “spazio della memoria” dedicato alla “storia della ferrovia Leopolda, delle Officine Grandi Riparazioni e dei ferrovieri dell’area fiorentina e toscana” attivi nella resistenza antifascista (DADÀ 2020), o la formazione di 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) e dove è già presente la sede universitaria e gli orti sperimentali di Agraria. Incontra sostegno presso le realtà attive e nel dibattito cittadino, l’ipotesi di un Kulturforum sul modello berlinese, arricchito da un parterre con alberature e radure che metta in relazione il teatro esistente con i fabbricati ferroviari ottocenteschi, coperti da vincolo monumentale e adatti a ospitare un centro interculturale sul modello dell’Institut du monde arabe parigino. Questa opzione – da attribuire a Roberto Budini Gattai, architetto e urbanista vicino al territorialismo, ma condivisa da varie realtà – potrebbe conferire alle OGR “il ruolo di ponte verso quella periferia che è in attesa di diventare habitat, città” (BUDINI GATTAI, 2025, 90). L’origine della proposta è degna di essere qui riportata.

⁷ 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.

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).

L'ampliamento di un demanio nella piena disponibilità del pubblico, anziché la sua dissipazione, rappresenterebbe una grande opportunità per allestire nuove *maisons du peuple*, poli civici, "poli integrati di mutualismo" (CELLAMARE 2025) e 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 InKiostro (AGOSTINI 2025) – spazio 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 pubblica felicità che Firenze, deprivata delle funzioni rigenerative connesse al suo patrimonio territoriale, pare sempre meno capace di prospettare.

Riferimenti

- AGOSTINI I. (2019), "La rigenerazione urbana come nuovo ciclo della rendita. Alternative progettuali e pratiche di contrasto", in MARSON A. (a cura di), *Urbanistica e pianificazione nella prospettiva territorialista*, Quodlibet, Macerata, pp. 119-130.
- AGOSTINI I. (2025), "Fate riposare la città. Scavi e disattivazioni in vista di felicità collettive", in EAD. (a cura di), *Fate riposare la terra*, Edifir, Firenze, pp. 47-52.
- AGOSTINI I., CONTI F. (2023 - a cura di), *Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale*, perUnaltracittà, Firenze, https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2023/09/ebook_studentati_cartaceo.pdf (5/2026).
- AGOSTINI I., CONTI F. (2025), *Firenze alienata. Svendita dello spazio pubblico e finanza immobiliare*, perUnaltracittà, Firenze, https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2026/01/firenze_alienata_leggero_con-copertina_2025.pdf (5/2026).
- AGOSTINI I., FIORE M., GARZIA G., TOZZI L. (in pubblicazione), "La finanziarizzazione dello *student housing*. Patrimonio pubblico e studentati privati esclusivi: Bologna, Firenze e Milano", in *bo. Ricerche e progetti per il territorio, la città e l'architettura*, vol. 17, n. 21.
- AGOSTINI I., SCANDURRA E. (2018), *Miserie e splendori dell'urbanistica*, DeriveApprodi, Roma.
- BARBACETTO G. (2025), *Contro Milano. Ascesa e caduta di un modello di città*, Paper First, Roma.
- BENEVOLO L. (2006 - dir. scient.), *Nuovo manuale di urbanistica*, Mancosu, Palermo.
- BOLTANSKI L., ESQUERRE A. (2021), *Arricchimento. Una critica della merce*, Il Mulino, Bologna.
- BILLA J.M. (2022), "Une leçon d'urbanisme. La réutilisation non marchande du patrimoine urbain", in AGOSTINI I., VANNETIELLO D., *Une ville à habiter. Espace et politique à Saint-Macaire en Gironde*, Eterotopia France, Paris, pp. 111-124.
- BUDINI GATTAI R. (2020), "Area Officine Grandi Riparazioni di Porta al Prato: 'lamento' per il funerale che verrà", *La Città invisibile*, n. 136, 27 ottobre.
- BUDINI GATTAI R. (2025), "La grande riparazione: un progetto per le OGR", in AGOSTINI I., CONTI F., *Firenze alienata. Svendita dello spazio pubblico e finanza immobiliare*, perUnaltracittà, Firenze, pp. 88-91.
- CELLAMARE C. (2025), *Futuri urbani possibili. Sviluppo locale integrale e nuove forme della politica*, Manifesto-libri, Roma.
- CENSINI G.F. (2007), *Tracce dell'invisibile. Rappresentare i luoghi e i luoghi rappresentati*, Alinea, Firenze.
- COMUNE DI FIRENZE (2014), *Invest in Florence city of the opportunities*, brochure, <https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2014/11/INVEST_IN_FLORENCE_2014.pdf> (5/2026).
- CONSONNI G. (2013), "Materia e colore. Le sinfonie cromatiche delle città italiane", in ID., *La bellezza civile. Splendore e crisi della città*, Maggioli, Sant'Arcangelo di Romagna, pp. 88-122.

- DADÀ A. (2020), "Officine Grandi Riparazioni e stazione Leopolda: salviamo almeno la memoria", *La Città invisibile*, n. 137, 10 novembre, <<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/11/10/officine-grandi-riparazioni-e-stazione-leopolda-salviamo-almeno-la-memoria/>> (5/2026).
- DEGLI ANTONI P. (2023), "Ex OGR di Firenze: va sospesa ogni previsione di trasformazione urbanistica", *La Città invisibile*, n. 198, 26 giugno, <<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/06/26/ex-ogr-di-firenze-va-sospesa-ogni-previsione-di-trasformazione-urbanistica-2/>> (5/2026).
- FERRARA E. (2022), "Nuovo quartiere nell'ex Ogr, la scommessa delle torri", *Repubblica Firenze*, 12 marzo.
- FIorentino A. (2020), *A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città*, perUnaltracittà, Firenze, <<https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2020/12/A-chi-fa-gola-Firenze-Antonio-Fiorentino-Edizioni-perUnaltracitta-2020.pdf>> (5/2026).
- GEDDES P. (1915), *Cities in evolution*, Williams & Norgate, London.
- GRUPPO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ (2020), "Mettiamo a frutto la crisi. Manifesto per la riconquista popolare della città", *La città invisibile*, n. 126, 4 maggio, <https://www.perunaltracitta.org/homepage/2020/05/04/mettiamo-a-frutto-lacrisi-manifesto-per-la-riconquista-popolare-della-citta/> (ultima visita: Maggio 2026).
- GUIRONNET A. (2022), *Au marché des métropoles. Enquête sur le pouvoir urbain de la finance*, Éditions les étaques, Lille.
- HARVEY D. (2003). *The New Imperialism*, Oxford University Press, Oxford.
- MAGNAGHI A. (2020), *Il principio territoriale*, Bollati Boringhieri
- PALIDDA S. (2023), "Il decalogo securitario di Nardella e lo sprezzo per le vere insicurezze", *La Città invisibile*, n. 203, 17 ottobre, <<https://www.perunaltracitta.org/homepage/2023/10/17/il-decalogo-sicuritario-di-nardella-e-lo-sprezzo-per-le-vere-insicurezze/>> (5/2026).
- SETTIS S. (2002), *Italia SpA. L'assalto al patrimonio culturale*, Einaudi, Torino.
- TOZZI L., *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane*, Cronopio, Napoli.
- VILLANI T. (2016), "Politizzare l'ecologia politica", *Effimera*, 13 gennaio, <<https://effimera.org/politicizzare-lecologia-politica-di-tiziana-villani/>> (5/2026).
- VILLANI T. (2025), "Milano e i bunker verticali. Come si selezionano le nuove forme dell'abitare", *Effimera*, ebook #6 (*Milano, una città da cambiare. Tra finanza ed espulsione: critica a un modello di valorizzazione urbana*).
- VOLPI A. (2025), "La città diventa un prodotto finanziario. La fine dell'urbanistica?", *Il Ponte*, n. 5, pp. 92-97.

Ilaria Agostini, assistant professor at the University of Bologna, is a lecturer at the PhD Programme in Architectural and urban engineering of "Sapienza" University of Rome "La Sapienza" and a member of the Research centre "Crises" (Université Montpellier 3). Among her books: *Il paesaggio antico* (2009), *Il diritto alla campagna* (2015), *Miserie e splendori dell'urbanistica* (with E. Scandurra, 2018), *Une ville à habiter* (with D. Vannetiello, 2022).

Ilaria Agostini, ricercatrice presso l'Università di Bologna, è docente presso il Corso di dottorato in Ingegneria dell'architettura e dell'urbanistica dell'Università di Roma "La Sapienza" e membro del Centro di ricerca "Crises" (Université Montpellier 3). Tra i suoi libri: *Il paesaggio antico* (2009), *Il diritto alla campagna* (2015), *Miserie e splendori dell'urbanistica* (con E. Scandurra, 2018), *Une ville à habiter* (con D. Vannetiello, 2022).