

DENSIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA: EVOLUZIONE DELLE POLITICHE
DI RIUSO DELLE AREE DISMESSE.

Chiara AGNOLETTI¹, Raimondo INNOCENTI² e Patrizia LATTARULO³

SOMMARIO

La questione del riuso dei vuoti urbani diventa un tema strategico della pianificazione urbanistica da metà degli anni Ottanta del secolo scorso. Il declino demografico, l'arresto della crescita delle grandi città e i mutamenti economici correlati hanno infatti collocato al centro del dibattito e delle pratiche urbanistiche le procedure e gli interventi di riconversione e trasformazione delle aree interne al perimetro urbano che hanno dismesso la loro funzione originaria.

Partendo dagli effetti prodotti dagli interventi di riqualificazione urbana attuati nell'area fiorentina, si approfondiscono i cambiamenti avvenuti nella città, con particolare riferimento ai mutamenti nella composizione e nella distribuzione delle funzioni urbane, ai diversi tipi di attori coinvolti e alle criticità emerse nelle procedure utilizzate.

¹ IRPET- Istituto Regionale per la Programmazione Economica della Toscana, Villa La Quiete alle Montalve, via Pietro Dazzi 1, 50141, Firenze, email: chiara.agnoletti@irpet.it.

² Università degli studi di Firenze, Dipartimento di urbanistica e pianificazione del territorio, via P.A. Micheli 2, 50121 Firenze, email: raimondo.innocenti@unifi.it.

³ IRPET- Istituto Regionale per la Programmazione Economica della Toscana, Villa La Quiete alle Montalve, via Pietro Dazzi 1, 50141, Firenze, email: patrizia.lattarulo@irpet.it

1. Introduzione

La questione del riuso dei vuoti urbani diventa un tema strategico della pianificazione urbanistica da metà degli anni ottanta del secolo scorso. Il declino demografico, l'arresto della crescita delle grandi città e i mutamenti economici correlati hanno infatti collocato al centro del dibattito e delle pratiche urbanistiche le procedure e gli interventi di riconversione e trasformazione delle aree interne al perimetro urbano che hanno dismesso la loro funzione originaria. La deindustrializzazione ha interessato le principali città metropolitane, investendo prima le aree industrialmente più mature e poi le aree periferiche. Al tradizionale turn over delle attività si è affiancato un fenomeno di proporzioni più vaste, conseguente alla generale contrazione dell'occupazione nel settore manifatturiero e al trasferimento di impianti produttivi nei centri minori delle corone suburbane. Contemporaneamente al processo di deindustrializzazione e di delocalizzazione delle aree produttive si sono sviluppati il trasferimento di funzioni di servizio e la dismissione di grandi attrezzature urbane, anche come conseguenza dello spostamento di popolazione residente verso le fasce metropolitane.

D'altra parte anche le spinte esercitate dagli operatori immobiliari - indirizzate ad individuare mercati alternativi a quelli delle nuove costruzioni con l'intento di massimizzare la rendita differenziale - hanno contribuito a riorientare gli investimenti edilizi verso le aree o gli edifici non più utilizzati e compresi nel territorio già urbanizzato.

Numerosi sono ormai anche in Italia gli interventi di recupero e di riqualificazione portati a termine, nelle aree dell'Italia nord-occidentale, nord-orientale e centrale e in alcune città del sud. Ciò permette di fare prime valutazioni dei risultati raggiunti e di tracciare un bilancio degli effetti delle esperienze attuate.

Negli ultimi venticinque anni il recupero o la ristrutturazione urbanistica delle aree dismesse hanno rappresentato un'occasione importante, offerta ai governi delle città, per riprogettare la composizione della base produttiva, redistribuire funzioni e attività nel territorio da loro amministrato e rilanciare la propria competitività. Gli studi su questo argomento hanno dimostrato che il ruolo intrattenuto dalle città nel guidare la crescita economica, dipende anche dalla loro capacità di attrarre funzioni pregiate, imprese e servizi innovativi, forza lavoro qualificata.

L'elaborazione dei progetti di riuso ha richiesto talvolta un lungo periodo di tempo.

La prima questione che si è posta nell'individuazione delle forme di riuso dei vuoti prodotti dalle dismissioni riguarda la scelta delle funzioni da inserire nei progetti di riconversione.

Le esperienze fino ad oggi condotte mettono in evidenza che le strategie perseguite sono state molteplici e differenti da un'area all'altra. In alcuni casi il recupero avviene confermando la destinazione produttiva, ma sostituendo le attività manifatturiere preesistenti con altre attività più compatibili con il tessuto prevalentemente residenziale che spesso circonda l'area d'intervento.

In altri casi il recupero avviene inserendo nei progetti attività del settore terziario e servizi, con bacino di utenza alla scala urbana oppure territoriale. Questa strategia risulta essere quella più praticata nei centri urbani che fanno parte di sistemi metropolitani. Le funzioni del settore terziario e i servizi che hanno trovato più spazio in questi progetti sono: le aree direzionali, i poli espositivi, i poli universitari e i centri commerciali.

In conseguenza di questo tipo di trasformazioni, nel periodo più recente si è verificato un processo di ricentralizzazione selettiva di funzioni del settore terziario.

Negli interventi di riconversione sono state realizzate anche nuove aggregazioni multifunzionali di abitazioni, uffici, attività commerciali e servizi qualificati. In tali complessi la residenza ha avuto quasi sempre un ruolo predominante, sia perché questa funzione è stata privilegiata dalle politiche delle amministrazioni pubbliche orientate a riportare abitanti nelle aree centrali, sia perché dal punto di vista delle imprese risulta essere la funzione più remunerativa.

Un'altra opportunità offerta dal processo di disurbanizzazione e che non sempre viene sfruttata in modo adeguato, consiste nell'utilizzare una parte degli spazi resi disponibili per diminuire il grado di congestione del quartiere o della zona urbana in cui è localizzata l'area dismessa. Il ricorso a questa soluzione è più frequente nei contesti ad urbanizzazione intensiva, là dove la densità abitativa ha raggiunto livelli più elevati e quindi è maggiore il fabbisogno di spazi di compensazione.

Un'analoga tendenza a sfruttare l'occasione offerta dalle dismissioni per ampliare l'estensione degli spazi vuoti si riscontra nel caso di realtà urbane con una scarsa dotazione di spazi pubblici. Per quanto riguarda le forme di concertazione tra pubblico e privato adottate per definire modi, tempi e funzioni degli investimenti di riqualificazione, alcune esperienze di riuso hanno assunto un carattere sperimentale: oggetto della contrattazione sono state sia la disciplina delle destinazioni d'uso consentite ai fini del processo di riconversione funzionale, sia la quantità di nuova edilizia ammessa.

Un altro aspetto importante delle esperienze attuate fino ad oggi concerne il rapporto di questi interventi con gli strumenti di pianificazione urbanistica. In una prima fase - da metà degli anni Ottanta alla metà degli anni Novanta - quando si tentava di definire le strategie di riuso e i contenuti dei progetti di recupero delle aree dismesse vi è stato un lungo dibattito circa l'opportunità di inserire le trasformazioni progettate nell'ambito di una visione d'insieme della città (il disegno del piano comunale) o se invece fosse da adottare una procedura più celere e semplificata, come quella consentita da una variante ad hoc⁴ (Dente 1990, Campos Venuti 1990). Di fatto poi le procedure seguite dalle amministrazioni sono state di tutti e due i tipi e talvolta si sono contraddette le une con le altre.

⁴ B. Dente, *Metropoli per progetti?*, in B. Dente, L. Bobbio, P. Fareri, M. Morisi, "Metropoli per progetti", Il Mulino, Bologna, 1990; G. Campos Venuti, *La vicenda urbanistica di Firenze (e a Firenze giunge l'eco di Milano)* in "Territorio", Milano, sett. 1990.

L'interesse a spostare una parte dei nuovi investimenti nel riuso delle aree già urbanizzate è da ricollegare anche alla consapevolezza dell'esaurirsi delle riserve di suolo "non urbanizzato" nell'ambito del territorio comunale, al pari delle altre risorse naturali.

La riqualificazione ed il riuso dei contenitori dismessi è un tema destinato a mantenere un ruolo di rilievo nelle pratiche dell'urbanistica anche in seguito all'attuazione del cosiddetto "federalismo demaniale". Il Consiglio dei Ministri ha infatti recentemente approvato il primo decreto di attuazione della legge sul federalismo fiscale che riguarda il passaggio di proprietà di alcuni beni dallo Stato ad altri enti territoriali⁵. Con tale decreto lo Stato ha individuato i beni che possono essere attribuiti, a titolo non oneroso, a regioni, comuni, province e città metropolitane⁶. Questi enti, dopo una adeguata valorizzazione degli stessi beni, possono procedere alla loro alienazione.

Rientrano tra i beni che possono essere attribuiti a regioni e enti locali i beni del demanio marittimo (lido del mare, spiagge, porti, rade, ecc), quelli che fanno parte del demanio idrico (fiumi, torrenti, laghi), gli aeroporti di interesse regionale o locale, le miniere ed altre aree o fabbricati non utilizzati per esigenze governative⁷.

Partendo dagli studi condotti fino ad oggi sulle esperienze di recupero o di riuso che hanno interessato l'area fiorentina, in questo contributo sono stati approfonditi gli effetti prodotti, con specifico riferimento alle dimensioni degli interventi, alla loro localizzazione nel contesto urbano, alla composizione e distribuzione delle funzioni introdotte dai progetti di riconversione, ai diversi tipi di attori coinvolti e alle criticità emerse nelle procedure utilizzate.

Il contributo si articola in due parti: nella prima sono analizzati le trasformazioni territoriali e i cambiamenti demografici da una parte e dall'altra l'evoluzione delle attività economiche nel periodo più recente. In questa prima parte viene dedicata particolare attenzione ai fenomeni di redistribuzione della popolazione all'interno della città (*gentrification*, segregazione sociale ecc.) e agli effetti prodotti dagli interventi di recupero o di riuso sulle trasformazioni insediative. Nella seconda parte, dopo aver sintetizzato le caratteristiche specifiche che contrassegnano i fenomeni di dismissione del capoluogo regionale toscano, l'analisi si concentra su alcuni casi di studio, selezionati in base alla rilevanza e rappresentatività dei progetti di riconversione realizzati.

⁵ "Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un loro patrimonio, ai sensi dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42".

⁶ Il testo individua i criteri con cui definire l'attribuzione dei beni, ovvero criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni e valorizzazione ambientale. Il decreto stabilisce inoltre che gli enti locali in stato di dissesto finanziario, non possono alienare i beni ad essi attribuiti, fino a quando perdura lo stato di dissesto.

⁷ Le maggiori risorse derivanti a regioni ed enti locali dalla vendita dei beni saranno destinate, per il 75%, alla riduzione del debito dell'ente, e per la parte residua alla riduzione del debito statale.

2. Processo di urbanizzazione e cambiamenti demografici nell'area fiorentina

Firenze e i comuni della sua corona suburbana fanno parte di un sistema metropolitano policentrico, che si è formato nelle successive fasi di sviluppo del secondo dopoguerra e che si è venuto estendendo all'area pratese e a quella pistoiese⁸.

Il processo di formazione del sistema metropolitano si è sovrapposto ad una trama insediativa preesistente, articolandosi secondo tre direttrici principali, a nord-ovest, a ovest e a sud-ovest di Firenze.

Negli anni Sessanta e Settanta si è avuto una espansione sostenuta degli insediamenti in tutta l'area metropolitana, con una maggiore intensità nei comuni della cintura fiorentina.

Nel periodo più recente la maggior parte dei comuni della cintura sono stati interessati da una contrazione della loro dimensione demografica, in conseguenza dello spostamento della popolazione residente verso i centri della seconda fascia. Parallelamente l'espansione urbanistica ha assunto dimensioni più contenute. Le espansioni insediative recenti hanno teso a consolidare le conurbazioni poste lungo le principali direttrici di sviluppo dell'area metropolitana. La prossimità ai collegamenti infrastrutturali di interesse nazionale e regionale, la vicinanza al capoluogo della Regione e l'offerta di territorio pianeggiante costituiscono i principali fattori di attrattività di questi ambiti. Si deve tuttavia mettere in evidenza come la crescita del territorio urbanizzato nell'ambito di questa area metropolitana sia stata, nell'ultimo decennio, più sostenuta rispetto alle altre zone della Toscana. Oltre a Firenze, dove il 56% del territorio comunale è destinato ad insediamenti e infrastrutture, i comuni maggiormente coinvolti dal processo di urbanizzazione sono quelli confinanti e situati lungo le direttrici verso Prato, Campi Bisenzio (39,3%) e Sesto Fiorentino (28,3%).

Il capoluogo regionale, nonostante la stagnante dinamica insediativa e demografica recente, mantiene un predominio demografico ed economico nei confronti dei due sub-poli di Prato e di Pistoia e dei centri minori delle fasce metropolitane. Tuttavia gli effetti di dominanza del centro principale su quelli secondari sono attutiti dall'esistenza di un fitto reticolo di interdipendenze territoriali. Ciò deriva da una spiccata specializzazione funzionale dei diversi centri e dal permanere di una loro identità economico-territoriale. Sotto il profilo funzionale, le recenti tendenze di trasformazione degli insediamenti sembrano orientate verso una maggiore crescita dei tessuti non residenziali e in direzione di una più marcata specializzazione funzionale del territorio attraverso la diffusione di grandi contenitori monofunzionali (centri commerciali, multisale, ecc).

⁸ Il processo di formazione e i caratteri di questo sistema metropolitano policentrico sono stati approfonditi in alcuni studi condotti negli anni Ottanta. Cfr. Segreteria tecnica della Conferenza e Consulente per la Conferenza Edoardo Detti (a cura di), *Processo di urbanizzazione nell'area Firenze-Prato-Pistoia, Documentazione e atti della Conferenza per il coordinamento degli interventi di pianificazione territoriale dell'area*, la casa Usher, Firenze, 1984; G.Bianchi, "Maturità precoce": una modernizzazione a rischio, in G.Mori (a cura di), *La Toscana, Storia d'Italia, Le regioni dall'Unità a oggi*", Einaudi, Torino, 1986.

Tabella 1 - Dinamica urbana. 1978-1996-2007

Comune	Aree urb 1978	Aree urb 1996	Aree urb 2007	Var. % 1978-1996	Var. % 1996-2007	Incr. annuo 1978-1996	Incr. annuo 1996-2007	% aree urb su tot sup
Firenze	4.712	5.548	5.752	17,7	3,7	1,0	0,3	56,2
Area Fiorentina	9.484	11.752	12.652	23,9	7,7	1,3	0,7	25,6
Toscana	125.004	153.800	170.340	23,0	10,8	1,3	1,0	7,4

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Istat e Regione Toscana - Servizio geografico regionale

La proliferazione di queste tipologie insediative ha teso ad accrescere la separazione tra luoghi di residenza, luoghi di lavoro e di svago, con ripercussioni sulla mobilità e sui flussi in ingresso e in uscita dal capoluogo. Da ciò consegue sia l'aumento della mobilità tradizionale per motivi di studio o di lavoro sia di quella legata al tempo libero e allo svago.

Firenze è una città di media dimensione (365.659 abitanti nel 2009) ed ha una densità abitativa superiore a quella dei comuni della cintura (3.571 ab./Kmq). La popolazione residente a Firenze è cresciuta nell'ultimo decennio del 3,7% rispetto al 2001, in seguito all'aumento della presenza di popolazione straniera.

Tabella 2 - L'area metropolitana fiorentina: aspetti demografici e territoriali

	Popolazione 2009	Superficie territoriale (kmq)	Densità (pop/Kmq)	Distribuzione %		% aree urb su tot sup (2007)
				Popolazione (Sel=100)	Superficie territoriale (Sel=100)	
Firenze	365.659	10.241	3.571	61,0	20,7	56,2
Area Fiorentina	599.607	49.460	1.212	100,0	100,0	25,6

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Istat e Regione Toscana - Servizio Geografico Regionale

I residenti stranieri sono nel 2010 pari al 13% della popolazione totale, mentre la popolazione autoctona è rimasta sostanzialmente stabile. Tra gli stranieri crescono non tanto quelli provenienti dal Nord America o dai paesi dell'Europa centro-settentrionale e occidentale (23,2%)⁹, ma soprattutto quelli provenienti dalle regioni più povere dell'Europa orientale (183,7%).

Tra gli italiani residenti a Firenze è diminuita soprattutto la parte attiva della popolazione, ovvero la fascia compresa tra i 15 e i 64 anni di età (-21.000 abitanti), che è stata sostituita dalla popolazione straniera (+ 24.000).

Tabella 3 - Popolazione residente per fasce d'età. 2010

	0-14	15-64	65 e oltre	Totale	2010-2001 Var. %
Popolazione italiana	43.053	231.760	94.573	369.386	3,7%
Popolazione straniera	7.577	39.096	1.197	47.870	13,0

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Istat e Comune di Firenze

Contemporaneamente aumenta il numero delle famiglie, anche in conseguenza della riduzione del numero dei loro componenti. Infatti il 45% delle famiglie residenti a Firenze è oggi costituita da un solo componente.

⁹ Austria, Belgio, Danimarca, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Gran Bretagna, Irlanda, Italia, Lussemburgo, Paesi Bassi, Portogallo, Spagna, Svezia

Tabella 4 - Numero delle famiglie e incidenza delle famiglie unipersonali. 1991-2009

	Fam. unipersonali	Famiglie	% fam. Unip.
1991	55.658	159.937	34,8
2009	82.214	181.601	45,3
Var. %	47,7	13,5	

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Istat

Oltre agli aspetti meramente quantitativi della dinamica demografica, si deve mettere in evidenza che è in atto un processo di redistribuzione della popolazione all'interno della città¹⁰.

Se da una parte l'aumento di popolazione straniera nell'ultimo decennio (2000-2010) compensa in parte la diminuzione di popolazione italiana, fermando lo spopolamento del capoluogo, d'altra parte la sostituzione di popolazione residente stabile con popolazione per lo più transitoria incide sul modo di vivere la città e sul suo assetto dal punto di vista funzionale.

Questa tendenza al progressivo allontanamento della popolazione locale e alla sua sostituzione con popolazione proveniente dall'esterno della regione e/o da altri paesi, interessa tutto il territorio fiorentino. Tuttavia la diminuzione di popolazione autoctona nel centro storico di Firenze risulta più intensa che negli altri ambiti della città (complessivamente l'Utoe 12 perde circa 4.100 residenti autoctoni, a fronte di un incremento di oltre 6.700 residenti stranieri). Anche il tasso di ricambio annuo (iscrizioni + cancellazioni) è più elevato nel centro storico di quello medio della città, tanto che l'indice di cancellazione anagrafica nel centro è pari all'8,8% annuo, mentre quello medio è pari al 2,5%.

Nonostante l'uscita di alcune fasce di popolazione dal centro, si può ipotizzare che queste continuino a gravitare per l'utilizzazione di alcuni servizi - in particolare per quelli scolastici (scuole medie inferiori e medie superiori) e per quelli sanitari - sul nucleo storico della città. Infatti la dotazione di questo tipo di servizi nell'area centrale resta ancora oggi assai elevata.

Tabella 5 - Dotazione di servizi nel comune di Firenze e nel centro storico. 2010

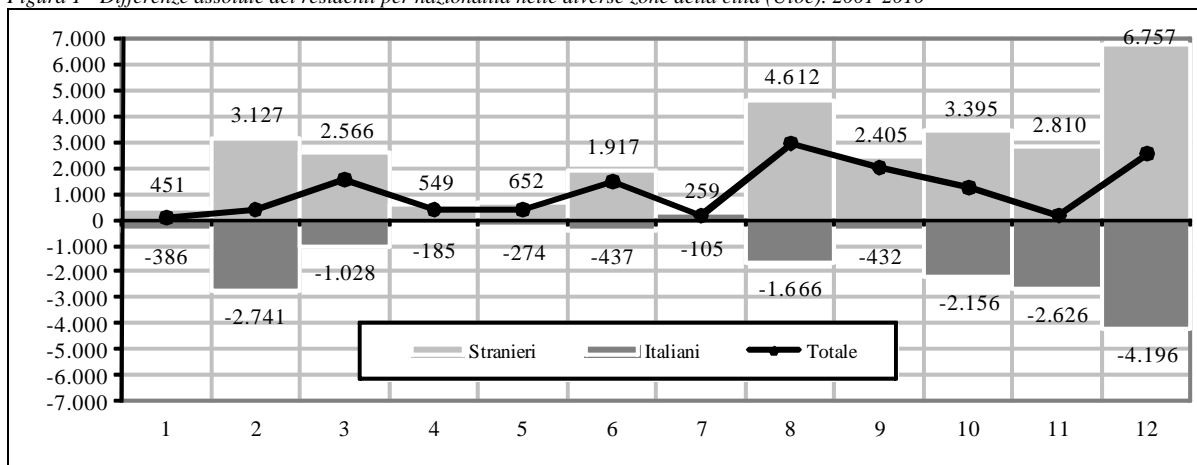
	altre zone	Centro storico (Utoe 12)	% nel Centro storico (Utoe 12)
Asili nido (nr)	77	18	18,9
Scuole materne (nr)	85	24	22,0
Scuole elementari (nr)	66	14	17,5
Scuole medie inferiori (nr)	23	10	30,3
Scuole medie superiori (nr)	31	26	45,6
TOTALE	282	92	24,6
Verde pubblico (mq)	4.438.880	500.847	10,1
Presidi sanitari (nr)	33	23	41,1

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Istat e comune di Firenze

¹⁰ Per analizzare i mutamenti nella distribuzione territoriale dei diversi tipi di popolazione residente, si è fatto riferimento alle Unità territoriali organiche elementari individuate dal recente piano strutturale di Firenze. Si tratta degli ambiti già previsti dalla Lr 5/95 per il governo del territorio della Toscana e confermati dalla Lr 1/05. La legge regionale prevede l'obbligo di individuare i confini delle Utoe per la pianificazione territoriale di livello comunale. Sono le zone rispetto alle quali deve essere assicurata una equilibrata distribuzione di servizi e attrezzature necessaria alla qualità dello sviluppo territoriale, oltre a rappresentare la base territoriale di riferimento per definire le "dimensioni massime sostenibili" degli insediamenti. Le unità territoriali individuate per il Piano strutturale di Firenze corrispondono ad aggregazioni di sezioni di censimento, rappresentano porzioni di città dotate da specifiche risorse identitarie e con un elevato grado di riconoscibilità e sono complessivamente 12.

La distribuzione dei residenti stranieri nel territorio di Firenze risulta oggi più diffusa nelle diverse zone della città rispetto all'inizio dell'ultimo decennio. Infatti l'indice di concentrazione dei residenti stranieri nel centro passa nel periodo 2001-2010 dal 25,2% al 7,2%. Tuttavia, nonostante questa tendenza a distribuirsi in modo più diffuso, permane - nella scelta del luogo da abitare da parte dei residenti stranieri - una preferenza per le zone centrali.

Figura 1 - Differenze assolute dei residenti per nazionalità nelle diverse zone della città (Utoe), 2001-2010



Fonte: elaborazioni Irpet su dati Istat e Comune di Firenze

Un altro aspetto interessante dei cambiamenti demografici in corso riguarda la stratificazione sociale della popolazione all'interno della città. Allo scopo di mettere in luce se vi sia una propensione dei residenti a distribuirsi in modo più o meno uniforme, si possono prendere in esame i dati sulla professione svolta dalla popolazione residente nei diversi ambiti sub-comunali, anche se questi dati sono fermi al 2001. Tuttavia, utilizzando la rilevazione sulla struttura delle professioni contenuta nell'indagine sulle forze di lavoro della provincia di Firenze al 2009, è possibile ricavare una stima più aggiornata della distribuzione degli occupati nelle diverse categorie professionali.

Le classi sociali considerate - venendo assimilate al tipo di professione svolta - esprimono preferenze differenti per la scelta del luogo di residenza. Alcune categorie mostrano una certa propensione a concentrarsi in determinate zone: ad esempio alcuni gruppi appartenenti alle fasce "estreme", come gli intellettuali e gli operai, tendono a scegliere per la localizzazione della loro abitazione porzioni città socialmente connotate. All'opposto i ceti medi sembrano avere una minore propensione alla concentrazione spaziale delle loro abitazioni.

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione basata sulla struttura delle professioni, si assiste ad una crescita delle professioni meno qualificate, in conseguenza del consistente aumento della popolazione straniera¹¹. Nel centro storico in particolare crescono i ceti cosiddetti "bassi" - operai e professioni non qualificate che risultano concentrati nelle zone meno pregiate

¹¹ La stima è stata costruita utilizzando i dati disponibili sugli stranieri residenti nel comune di Firenze al 2010. Tali dati sono stati incrociati con quelli sulla struttura delle professioni nella provincia di Firenze al 2009. Per i residenti italiani invece si è ipotizzato che mantenessero inalterata la struttura delle professioni rilevata nel 2001.

-, mentre si registra una sostanziale stabilità per gli altri ceti. Per raggiungere una condizione di maggiore omogeneità nella distribuzione delle varie classi rispetto alla media cittadina, sarebbe necessario incrementare la presenza dei ceti medi in questa parte della città, con l'introduzione di nuove quote di dirigenti, imprenditori e intellettuali.

Si può pertanto concludere che, dietro un'apparente staticità della dinamica demografica complessiva del capoluogo, si sono in realtà verificati cambiamenti significativi sia nel rapporto tra la popolazione italiana e quella straniera sia nella stratificazione sociale della popolazione residente. Come si è già detto sopra si è ulteriormente sviluppata la tendenza della popolazione autoctona ad allontanarsi dal centro e nello stesso tempo è emerso il fenomeno della segregazione connesso all'elevata concentrazione di alcuni gruppi sociali in determinate zone della città¹².

3. Evoluzione delle attività economiche

L'area metropolitana fiorentina resta uno dei motori principali dell'economia toscana. E' qui infatti che si ha il livello più alto di Pil ed è qui che si manifesta una maggiore capacità d'investimenti. È inoltre la zona della Toscana più aperta agli scambi internazionali: le esportazioni generate in questo ambito territoriale sono più elevate della media regionale.

Le attività manifatturiere non hanno un ruolo predominante nella sua struttura produttiva (le Ula dell'industria sono solo il 9% del totale). La sua base economica risulta più specializzata in quei settori dei servizi che sono meno esposti alla concorrenza internazionale: l'intermediazione monetaria e finanziaria, l'informatica, la ricerca, le attività di servizio alle imprese, i trasporti, il magazzinaggio, le comunicazioni, le attività alberghiere e i ristoranti, il commercio, la sanità e altri servizi sociali.

Nel periodo più recente anche a Firenze, come in altre grandi città italiane europee, si sono registrati significativi cambiamenti della base produttiva, producendo l'effetto di accentuare la sua specializzazione in alcuni rami del settore terziario. Ciò rappresenta l'esito del processo di terziarizzazione dell'economia che ha investito, seppur con scarti temporali ampi e con intensità variabile, molti dei principali centri urbani e che ha prodotto il trasferimento di alcune attività verso le aree più periferiche.

Nell'ambito di questa tendenza generale si sono tuttavia riscontrate alcune eccezioni costituite da quelle attività per il cui sviluppo restano essenziali le economie di agglomerazione o comunque tutti quei vantaggi legati alla prossimità spaziale: in particolare le attività a più alto contenuto innovativo tendono a localizzarsi nelle aree più centrali.

¹² In particolare le classi socialmente più "elevate" - costituite per lo più da dirigenti, imprenditori e intellettuali - esprimono una preferenza ad abitare nelle zone centrali o nelle aree collinari di maggior pregio paesaggistico (a nord e a nord-est del centro storico). Al contrario la classe operaia risulta essersi concentrata nelle aree periferiche sviluppatesi negli anni Settanta e Ottanta, lungo le direttrici a nord-ovest e a ovest.

Invece alcune attività del terziario tradizionale - come ad esempio le attività commerciali - hanno avuto una dinamica di sviluppo simile a quella del comparto manifatturiero, essendosi diffuse territorialmente.

Queste tendenze, per quanto siano simili a quelle registrate in altre realtà urbane, hanno assunto nell'area fiorentina connotati peculiari: in questo ambito infatti - a fianco delle attività del settore terziario sviluppatesi negli ultimi due decenni - conservano un ruolo importante le attività dell'industria manifatturiera. Il confronto tra la composizione delle unità di lavoro al 1995 e al 2008 dimostra queste linee di tendenza.

Tabella 6 - Composizione Ula. 1995-2008 (Totale Ula=100)

	Agricoltura		Industria		Costruzioni		Servizi	
	1995	2008	1995	2008	1995	2008	1995	2008
Firenze	0%	0%	11%	9%	4%	4%	85%	86%
Sel	1%	1%	20%	16%	5%	5%	75%	78%
Provincia	2%	2%	24%	20%	6%	7%	67%	71%
Toscana	5%	4%	26%	22%	6%	8%	63%	67%

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Istat

Alla luce di questi cambiamenti può essere ritenuto un aspetto peculiare del processo in atto nell'area fiorentina - oltre all'elevato grado di concentrazione delle attività economiche - il consolidarsi di un certo eclettismo funzionale. Sotto questo profilo si deve mettere in evidenza una certa somiglianza con i fenomeni che hanno investito i comuni della cintura, dove, pur diminuendo il peso delle unità di lavoro nel settore manifatturiero, permane - soprattutto nei comuni localizzati lungo la direttrice verso Prato - una spiccata vocazione manifatturiera. Invece - nei comuni posti lungo la direttrice ad est di Firenze - assumono maggior peso le funzioni residenziali e terziarie che nell'insieme formano una specie di "area-cerniera" tra una realtà propriamente urbana ed una a vocazione rurale.

Tabella 7 - Il settore terziario. 2000-2008 (Addetti e quota %)

	Terziario		Kibs		Kibs/tot servizi		Var Kibs
	2000	2008	2000	2008	2000	2008	2000-2008
Firenze	116.162	198.204	19.521	24.312	17%	12%	25%
Toscana	608.084	1.021.319	87.257	115.279	14%	11%	32%
Firenze/Toscana	19,1%	19,4%	22%	21%			

Fonte: elaborazioni Irpet su dati Asia

Nel caso dell'area fiorentina il processo di deindustrializzazione ha prodotto soprattutto una crescita dei comparti del settore terziario tradizionale. Risulta invece più contenuto lo sviluppo dei servizi più avanzati. Infatti i cosiddetti kibs (*knowledge intensive business services*) non soltanto sono cresciuti nell'area fiorentina ad un ritmo meno sostenuto della media toscana, ma hanno anche ridotto il loro peso complessivo all'interno del settore terziario. Ciò dimostra che se da un lato l'area fiorentina segue la tendenza riscontrata in molte altre realtà urbane alla progressiva terziarizzazione della base economica, d'altro lato questo processo risulta in questo ambito trainato dallo sviluppo dei servizi a più basso contenuto di innovazione e conoscenza.

Un altro importante fattore di sviluppo del capoluogo toscano è costituito dal turismo. Firenze infatti esercita un forte richiamo a livello internazionale e attrae turisti da paesi di tutto il mondo

per l'immenso patrimonio storico-artistico e architettonico di cui dispone. Gli ingenti flussi turistici che si riversano sulla città hanno reso sempre più acuti i conflitti relativi alla convivenza tra popolazione residente e popolazione turistica ed hanno avuto pesanti ripercussioni sugli assetti funzionali della città. I problemi del primo tipo riguardano i costi di mantenimento e di gestione della città, che oggi sono interamente sostenuti dalla popolazione residente.

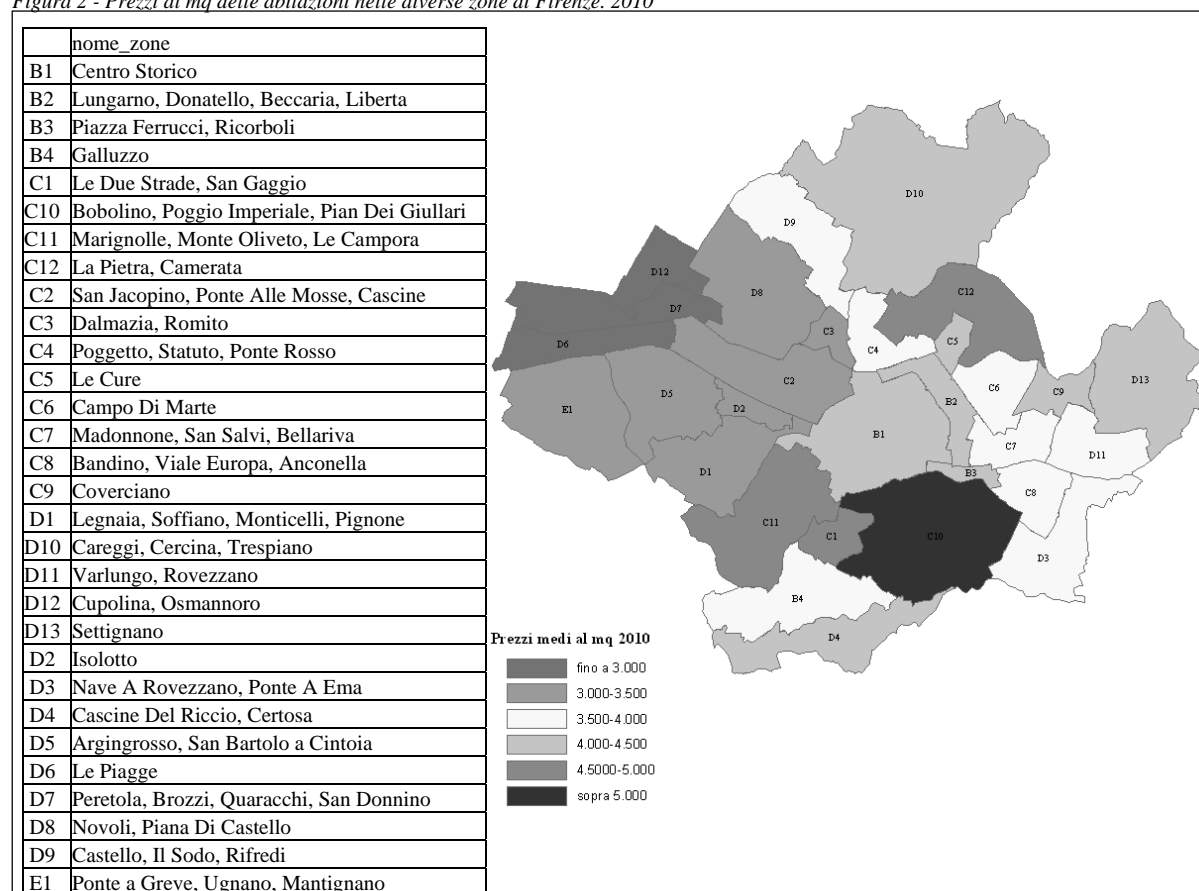
Tabella 8 - Strutture alberghiere. 1997-2009 (Posti letto e incidenza %)

	alberghi 5 stelle	Totale alberghi	% posti letto hotel 5 stelle su tot
1997	1.085	24.040	4,50%
2009	2.384	31.482	7,60%

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Settore sistema statistico Regione Toscana

La crescita della popolazione non residente che utilizza quotidianamente l'area centrale (non soltanto i turisti ma anche i pendolari, i *city-user* e i *business man*) ha prodotto la crisi finanziaria dell'amministrazione cittadina, mettendo a rischio la futura sostenibilità economica delle politiche pubbliche. Parallelamente si accentua la competizione tra le diverse funzioni che tendono ad insediarsi nell'area centrale, come è dimostrato dal consistente aumento dei valori immobiliari.

Figura 2 - Prezzi al mq delle abitazioni nelle diverse zone di Firenze. 2010

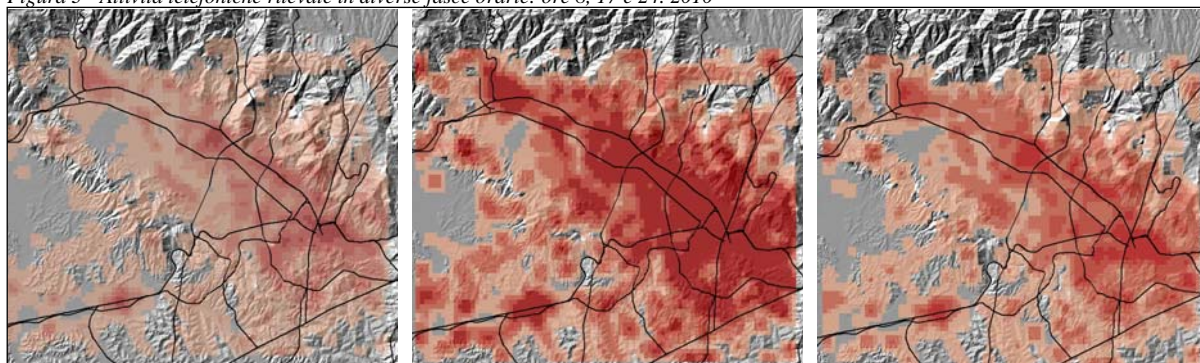


Fonte: elaborazioni Irpet su dati Agenzia del territorio

Tra le funzioni che si localizzano prevalentemente nel centro della città e che, nel periodo più recente, ha avuto una certa diffusione vi è quella alberghiera. Negli ultimi due decenni sono state sviluppate soprattutto le strutture ricettive di fascia più alta, rappresentando oggi l'8% dell'offerta totale.

Come si è già detto sopra, Firenze e i comuni della cintura metropolitana si caratterizzano per una articolata e ricca dotazione di funzioni che a sua volta si riflette sulla composizione della popolazione utilizzatrice della città. Per verificare la capacità attrattiva di Firenze e dei comuni della corona, si può utilizzare un indicatore che può essere ritenuto *proxy* della distribuzione delle attività: si tratta della presenza di telefoni cellulari¹³. L'indicatore misura l'intensità di attività dei telefoni cellulari e assume che questa sia proporzionale al numero di utenti presenti in un dato ambito territoriale. Ne consegue che le variazioni di attività risultano proporzionali alle variazioni di densità della popolazione.

Figura 3 - Attività telefoniche rilevate in diverse fasce orarie: ore 8, 17 e 24, 2010



Fonte: elaborazioni Irpet su dati Università degli studi di Siena/ progetto MoTo

La sequenza delle mappe che rappresentano i risultati delle rilevazioni in alcune fasce orarie di un giorno tipo, mette in evidenza la maggiore omogeneità della distribuzione delle attività nelle prime ore del giorno. Progressivamente, nel corso della giornata, aumenta esponenzialmente la concentrazione di attività sia nei poli che lungo le direttrici in ingresso e in uscita dal capoluogo regionale, con intensità variabile nelle diverse fasce orarie della giornata. Il forte squilibrio della distribuzione delle attività, si ridimensiona parzialmente nelle ore serali, momento in cui le attività tendono a rallentare. Permane tuttavia una certa attrazione esercitata dai poli del sistema metropolitano, che va attribuita alle occasioni di svago serale offerte dai centri urbani.

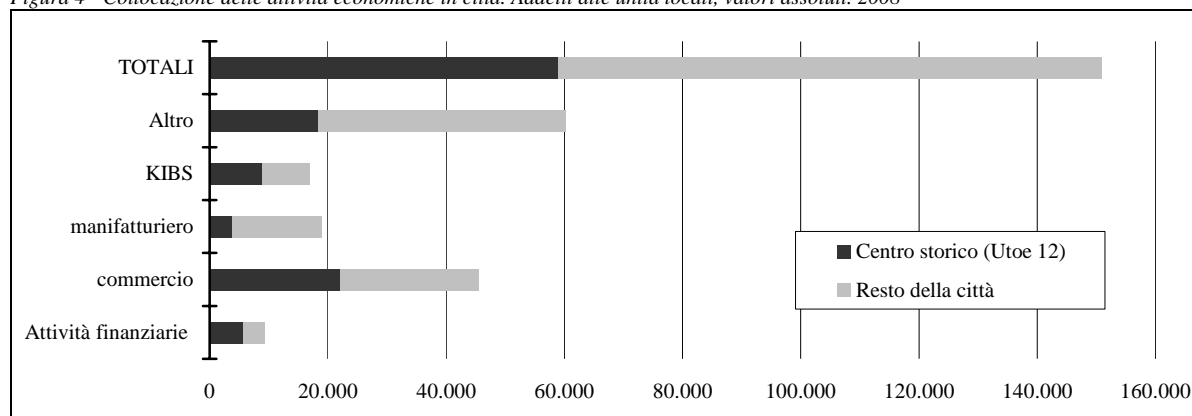
Ciò è da ricondurre alla diversa distribuzione delle funzioni sia a livello metropolitano che nella ripartizione delle diverse attività tra aree centrali e aree periferiche di un singolo centro urbano. Se si prende in esame la distribuzione spaziale delle attività economiche all'interno di Firenze, si può osservare che nel medio periodo persiste una tendenza che conferma la concentrazione delle attività economiche nei centri urbani. In particolare trovano una collocazione preferenziale

¹³ I cellulari vengono rilevati attraverso la registrazione dell'attività di telefonia mobile. La sua presenza è segnalata da ogni singola antenna che trasmette il segnale su un'area definita (cella).

nel centro storico, rispetto alle altre zone della città, le attività commerciali, le attività di intermediazione finanziaria e i *knowledge intensive services*.

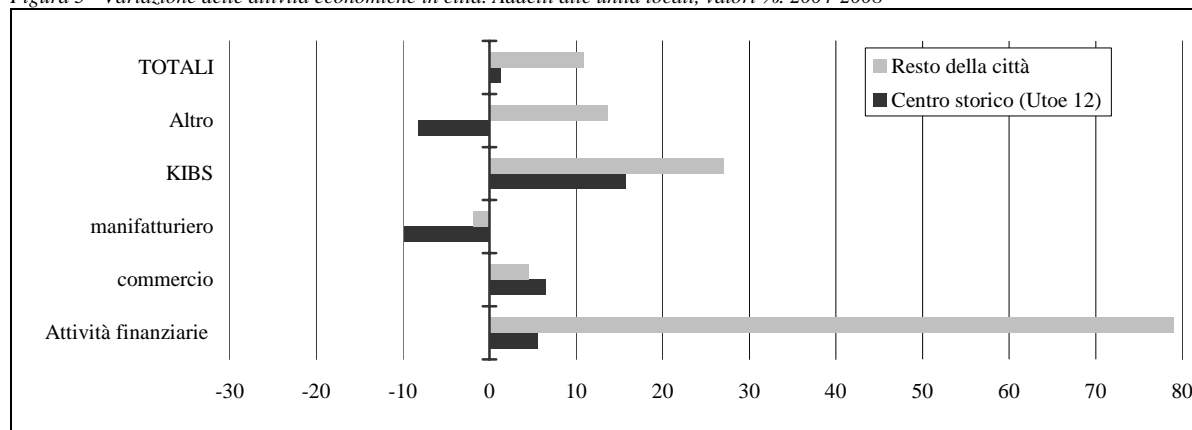
Anche in questo caso, così come è stato messo in evidenza per gli aspetti demografici, a fronte di una leggera crescita complessiva delle attività economiche risultante dalla variazione degli addetti nel periodo 2004-2008, si riscontra uno scarso dinamismo delle occasioni di lavoro nel centro storico ed una loro ulteriore dispersione nel resto della città.. Gran parte dell'andamento positivo delle attività economiche fuori dal centro è riconducibile alla crescita delle attività di intermediazione monetaria ma aumentano la loro presenza anche i kibs sia nelle aree periferiche che offrono spazi più ampi o con livelli di accessibilità più elevati, sia nell'area centrale. Nel centro crescono anche le attività commerciali ma complessivamente la loro dinamica di sviluppo in questa zona risulta più lenta rispetto al resto della città.

Figura 4 - Collocazione delle attività economiche in città. Addetti alle unità locali, valori assoluti. 2008



Fonte: nostre elaborazioni su dati Asia

Figura 5 - Variazione delle attività economiche in città. Addetti alle unità locali, valori %. 2004-2008



Fonte: Nostre elaborazioni su dati Asia

In conclusione l'area centrale di Firenze, pur registrando una dinamica di sviluppo meno vivace, costituisce ancora un polo attrattivo per alcune attività economiche come dimostrano la distribuzione degli addetti e le rilevazioni sull'intensità del traffico telefonico. A ciò si accompagnano tuttavia significativi mutamenti della sua base produttiva, in conseguenza della dismissione di alcune attività localizzate nel centro storico, della delocalizzazione di altre e dell'ingresso di nuove funzioni in questo ambito.

4. La riqualificazione delle aree dismesse nell'area fiorentina

Nel caso di Firenze il tema del recupero e della riqualificazione dei vuoti urbani assume centralità e importanza all'incirca nello stesso periodo, intorno alla metà degli anni Ottanta, durante i lavori per l'elaborazione del Progetto preliminare del Piano regolatore, dopo l'annuncio da parte della Fiat di voler dismettere lo stabilimento fiorentino (1984).

Sebbene, come accennato sopra, nell'arco degli ultimi venticinque anni siano stati portati a termine un numero considerevole d'interventi di recupero, il patrimonio di aree e di edifici dismessi nel comune di Firenze resta consistente: 110.000 mq di superficie utile lorda all'interno del centro storico e circa 350.000 mq nel resto del territorio¹⁴.

Come è già stato detto, Firenze è una città di media dimensione che al culmine della sua crescita demografica non supera la soglia del mezzo milione di abitanti (462.071 nel 1975) e, per quanto le attività industriali abbiano avuto un ruolo importante per il suo sviluppo, raggiunge un grado d'industrializzazione assai più basso di quello delle grandi città del triangolo nordoccidentale. Ciò si riflette sul numero, sulla composizione e sull'estensione delle aree che si rendono libere per gli interventi di trasformazione.

Le stime sull'entità del patrimonio dismesso in Italia sono molto eterogenee. Tuttavia possiamo qui riportare le quantità di superficie di aree dismesse che erano state a suo tempo calcolate nei casi di Torino e di Milano: a metà anni novanta ammontavano a circa 5 milioni di mq a Torino e tra i 5-6 milioni di mq a Milano.

Figura 6 - Distribuzione delle aree dismesse all'interno del comune di Firenze. 2010



¹⁴ I dati citati sono stati ripresi dagli elaborati del piano strutturale di Firenze recentemente approvato.

UTOE	SUL (mq)	Tot=100
Utoe 1	500	0,1
Utoe 2	16.000	3,5
Utoe 3	24.000	5,2
Utoe 6	33.000	7,1
Utoe 8	155.200	33,6
Utoe 10	33.083	7,2
Utoe 11	24.000	5,2
Utoe 12	176.300	38,2
Totale	462.083	100,0

Fonte: Elaborazioni Irpet su dati Comune di Firenze

Nell'area fiorentina gli spazi liberati, che avevano originariamente una destinazione industriale, sono meno numerosi rispetto ai vuoti prodotti dalla deindustrializzazione nelle città-capoluogo del triangolo industriale: Milano, Torino ma anche Genova. A Firenze hanno maggior rilievo le dismissioni che riguardano le attrezzature urbane e i servizi: in particolare le aree o gli edifici ferroviari, gli edifici carcerari, gli edifici giudiziari, gli ospedali, i cinema, ecc.

Oltre ad essere un numero limitato, le aree che originariamente ospitavano funzioni produttive, risultano essere spazialmente concentrate nella periferia nordoccidentale della città. Si tratta della periferia industriale nata negli anni Trenta e dove sono ancora oggi localizzate industrie di notevoli dimensioni, come il Nuovo Pignone.

Tabella 9 - Funzioni originarie degli edifici dimessi. 2002

Funzioni originarie	Superficie (mq)	%	Numero	%
Edifici industriali, artigianali e commerciali	1.205.227	36,0	71	40,1
Edifici militari	365.703	10,9	12	6,7
Carceri	33.882	1,0	3	1,6
Edifici giudiziari	24.279	0,7	5	2,8
Ferrovie	499.139	14,9	3	1,6
Edifici scolastici	45.098	1,3	10	5,6
Edifici religiosi	21.596	0,6	5	2,8
Ospedali	221.502	6,6	8	4,5
Cinema e teatri	15.991	0,48	15	8,47
Palazzi	6.280	0,19	3	1,69
Ville	631.627	18,89	10	5,65
Altri edifici	272.620	8,15	32	18,08
Totale	3.343.304	100	177	100

Fonte: "Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse nel Comune di Firenze", a cura di Raimondo Innocenti (2009)

Nel centro storico e nella periferia oltre la cerchia dei viali, sono invece localizzati gli altri edifici con una diversa destinazione originaria: carceri, edifici giudiziari, ospedali, ecc.

Oltre che in riferimento alla funzione originaria, le aree dismesse possono essere distinte in base al tipo di proprietà. Il numero di vuoti urbani di proprietà privata rappresenta oltre la metà del totale, la restante quota è per il 37% di proprietà di enti o istituzioni pubbliche. Considerando invece le superfici delle aree dismesse, il 57% del totale è di proprietà pubblica. I soggetti pubblici dispongono quindi della proprietà di un numero di aree inferiore rispetto a quello dei privati, ma complessivamente queste aree hanno una estensione maggiore ¹⁵.

¹⁵ Gli enti pubblici proprietari di contenitori o di aree dismesse sono: le Ferrovie dello Stato, l'Università di Firenze, il Ministero di grazia e giustizia, il Ministero della Difesa, la Guardia di finanza, l'Arma dei carabinieri,

5. Il rapporto con gli strumenti di pianificazione

Nella seconda metà degli anni Ottanta, una volta emerso il conflitto tra previsioni del nuovo piano e progetti della variante d'area, si sviluppa un acceso dibattito che vede contrapposti i due differenti approcci metodologici perseguiti. Da una parte Astengo e Campos Venuti, cui è stato affidato il compito di completare la preparazione del nuovo Piano regolatore, sostengono che le dimensioni, i contenuti e la configurazione dei progetti sia per il riuso dell'area ex Fiat che per l'espansione urbanistica a Castello debbano essere definiti nel quadro del disegno complessivo del piano. Dall'altra l'assessore all'urbanistica Bassi insieme ad altri architetti e urbanisti coinvolti nella progettazione degli interventi, i quali - pur riconoscendosi tra i promotori del completamento dei lavori di preparazione del nuovo piano - sostengono l'opportunità di fare ricorso ad una variante al Prg in vigore, la cosiddetta "variante nord-ovest", allo scopo di semplificare e accelerare le procedure di attuazione dei due progetti.

L'altro tema attorno a cui si sviluppa il dibattito riguarda la possibilità e il modo di distribuire la crescita insediativa: in particolare se questa crescita debba essere concentrata nell'area ex Fiat di Novoli e in quella di proprietà Fondiaria a Castello, o se invece debba essere prevista una maggior diffusione delle trasformazioni anche nelle aree dismesse di dimensione più piccola.

Il dibattito si interrompe nel 1989 con la nota "telefonata" di Occhetto di riaffermazione del primato metodologico del piano sulla variante.

Successivamente, mutata la composizione politica dell'amministrazione della città, Vittorini viene incaricato di portare a termine la formazione del Prg, che viene adottato nel 1993 e definitivamente approvato nel 1998¹⁶.

Per le trasformazioni del tessuto urbano esistente sono individuate tredici zone di ristrutturazione urbanistica - classificate come sottozona C2-, per le quali si prevede l'obbligo di redazione di un piano-guida.

In modo diverso sono regolati gli interventi sugli edifici dismessi di dimensione più piccola e diffusi nel tessuto ottocentesco, ovvero i cosiddetti edifici di classe 6¹⁷. La disciplina è quella stabilita dall'art. 23 delle Nta. La norma consente trasformazioni fino alla "ristrutturazione edilizia" con l'intervento diretto e consente anche un aumento della superficie utile lorda. In

l'Ente tabacchi italiani, l'Azienda sanitaria di Careggi, l'Ospedale Meyer, il Comune di Firenze e la Provincia di Firenze.

¹⁶ Vittorini, quasi ignorando il conflitto politico e culturale emerso nel periodo che aveva preceduto il suo incarico, articola il processo in due fasi: nel 1991 viene adottata la cosiddetta "variante di tutela dei beni culturali e ambientali", con la quale vengono anticipati una parte dei contenuti e delle previsioni del nuovo Prg. Tra questi viene in particolare definita una prima ipotesi di assetto dell'area ex Fiat, con il parco di 12 ha nella parte centrale.

¹⁷ Classe 6 - Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti incompatibili con il contesto. (Art. 23, Nta).

conseguenza dei danni derivati dall'applicazione di questa norma, essa è stata modificata più di una volta in senso restrittivo.

Nel 1995, entrata in carica l'amministrazione Primicerio, si decide da un lato di completare l'iter di approvazione del piano introducendo alcune modifiche importanti attraverso le controdeduzioni, dall'altro viene avviata la predisposizione di nuovi strumenti, i cosiddetti programmi complessi, istituiti con provvedimenti del governo centrale e finalizzati a promuovere l'attuazione dei progetti di recupero¹⁸. Il comune di Firenze decide di utilizzare i finanziamenti concessi per dare avvio a cinque progetti di recupero: Gover, Sime, Gondrand, Fiat e Superpila. I primi tre interventi prevedono la realizzazione di edilizia residenziale sia privata che pubblica, mentre nelle altre due aree i progetti prevedono un mix di funzioni più articolato.

Nel 1998 viene definitivamente approvata la variante generale al Prg e pertanto entra in vigore l'intero dispositivo normativo previsto dal piano

Durante il primo mandato dell'amministrazione Domenici, prende avvio il tentativo di dotare la città di un piano strategico. I lavori per la sua preparazione sono coordinati da Carlo Trigilia e la sua impostazione riproduce in parte l'esperienza condotta con successo pochi anni prima a Torino. Parallelamente l'amministrazione dà inizio anche alla preparazione del piano strutturale (ex Lr 5/95). In tutti e due gli strumenti viene ripresa la questione delle aree dismesse. Il piano strategico, in particolare, tratta il tema dei vuoti urbani in una prospettiva organica e unitaria di riqualificazione e di rilancio della residenza, delle attività artigianali, dei negozi storici e del piccolo commercio nel centro storico¹⁹.

Con l'entrata in vigore della nuova legge toscana sul governo del territorio (Lr 1/05) si rende necessaria la revisione del piano strutturale adottato nel 2004 ed una sua riadozione nel luglio del 2007. Ma alla fine del 2008, il percorso di approvazione del Ps viene interrotto in seguito all'apertura di una inchiesta che riguarda il progetto per l'area di Castello e che provoca le dimissioni dell'assessore e del dirigente del settore urbanistica.

La nuova amministrazione guidata da Renzi ed eletta nel giugno del 2009 - anziché riprendere e portare a termine l'iter del Piano strutturale elaborato dall'amministrazione precedente - decide di avviare un nuovo procedimento di formazione del piano. Il nuovo piano viene adottato nel dicembre del 2010 e giunge all'approvazione nel giugno del 2011.

Il sindaco Renzi parla di piano a "sviluppo 0", enfatizzando la centralità degli interventi di recupero e di riqualificazione delle aree dismesse nella strategia del Ps e la definitiva rinuncia ad ogni disegno di ulteriore espansione della città²⁰.

¹⁸ Nel caso di Firenze gli strumenti utilizzati sono stati i programmi di recupero urbano ex L. 493/93 e i programmi di riqualificazione urbana ex Dm Llpp del 21/12/1994.

¹⁹ Cfr. Il documento del piano strategico presentato nel 2001.

²⁰ "Obiettivo trasversale e portante del Piano Strutturale è la trasformazione della città, intesa come strategia di sviluppo futuro. Partendo da una scelta più volte ribadita da questa amministrazione che il Piano Strutturale

Ciò è vero soltanto in parte poiché se da un lato l'amministrazione ha rinunciato a realizzare le espansioni e le quantità di nuovo sviluppo edilizio residue dal Piano regolatore precedente (mq 140.000), d'altro lato dovrà far fronte agli obblighi contrattati dall'amministrazione precedente in seguito all'approvazione del piano particolareggiato esecutivo per il progetto di Castello. Inoltre, essendo cambiati alcuni progetti per sviluppo della rete infrastrutturale e per la realizzazione di nuove attrezzature e servizi nelle aree contigue (aeroporto, parco nella piana, nuovo stadio, cittadella) è probabile che le quantità e i contenuti del progetto dovranno essere rivisti e ridiscussi con la società Fondiaria-Sai, che ancora oggi detiene la proprietà di quei terreni.

6. I casi di studio

I casi oggetto di approfondimento sono assai differenti l'uno dall'altro sia per la loro localizzazione nel territorio comunale, sia per la dimensione degli interventi, sia per la diversità delle nuove funzioni insediate, sia infine per il tipo di soggetti coinvolti (università, ministero della giustizia, amministrazione comunale, società immobiliari private). Nonostante ciò i tre casi scelti rappresentano ugualmente uno spaccato significativo delle modalità di trasformazione delle aree dismesse nel comune di Firenze.

Le aree selezionate sono:

1. le aree ex Fiat ed ex Carapelli a Novoli per la rilevanza funzionale e dimensionale dell'intervento oltre che per la localizzazione nella periferia urbana sviluppatasi negli anni Sessanta e Settanta;
2. l'ex carcere delle Murate per la sua localizzazione ai margini del centro storico, per l'importanza che assume nell'intervento la funzione residenziale e per il ruolo intrattenuto nella progettazione e nella realizzazione dall'amministrazione comunale;
3. il palazzo Della Gherardesca per la localizzazione ai margini del centro storico, per la scelta della funzione alberghiera come forma di recupero dell'edificio e per il ruolo intrattenuto da un operatore privato²¹.

6.1 La costruzione di un nuovo centro nell'area ex Fiat di Novoli

La vicenda del recupero dell'area ex Fiat di Novoli inizia nel 1984, quando la società torinese decide - nel quadro di un programma di ristrutturazione dell'intera rete degli impianti produttivi localizzati in Italia - di dismettere la fabbrica fiorentina e di costruire un nuovo stabilimento

limiterà al massimo il consumo di nuovo suolo, il tema centrale rimane quello del riuso dei contenitori dismessi ai quali viene consegnata la trasformazione della città.” (Ps, Documento di avvio del procedimento, pag.33).

²¹ I tre casi di studio sono stati approfonditi sia attraverso una ricognizione della letteratura prodotta su questi temi, sia attraverso una serie di interviste semi-strutturate sottoposte ad interlocutori privilegiati che hanno preso parte, in modo più o meno diretto ed a diverso titolo, all'attuazione degli interventi.

nell'area metropolitana. La sua trasformazione si sviluppa nell'arco dei venti anni successivi prima attraverso diverse fasi di elaborazione del progetto e, a partire dal 1999, con l'avvio della realizzazione dei nuovi insediamenti.

Il recupero delle aree ex Fiat ed ex Carapelli può essere considerato il principale intervento di riqualificazione della città sia per l'estensione delle aree interessate (ex Fiat circa 32 ha + ex Carapelli 3,49 ha) che per la qualità delle funzioni decentrate. Si tratta in primo luogo di servizi qualificati, destinati ad essere utilizzati non solo da studenti e lavoratori pendolari, ma anche dagli abitanti del quartiere e dall'intera popolazione della città: il polo dell'università, il palazzo di giustizia, la nuova filiale della Cassa di risparmio di Firenze, gli altri uffici, l'albergo Hilton, la multisala. Secondariamente vi sono localizzati nuovi edifici residenziali ed attività commerciali. Il complesso di queste nuove funzioni ha trasformato sensibilmente il mix di attività dell'intero quartiere. Il nuovo assetto delle aree è stato definito attraverso successive fasi di un lungo processo decisionale, con diversi strumenti di programmazione economica, di pianificazione e di progettazione urbanistica. I primi studi del gruppo coordinato da Halprin, l'architetto paesaggista americano chiamato dalla Fiat nella seconda metà degli anni '80 - di cui facevano parte tra gli altri Cappai e Mainardis, Birkerts, Erskine, Gabetti e Isola, Michelucci, Ricci, Rogers e A.L. Rossi -, facevano riferimento ad un disegno "organico" derivato da una certa scuola anglo-sassone di architettura del paesaggio. Con la variante di tutela del '91, i due accordi di programma del 1993 e del 1994 e il piano-guida di Krier cambiano sostanzialmente i contenuti e il disegno del progetto di trasformazione. Non essendosi manifestata dopo il primo progetto una domanda d'investimenti edilizi sufficiente al decollo dell'intervento di recupero, si decide - con i due accordi menzionati sopra tra Università di Firenze, Ministero dell'Università e della ricerca e Fiat - di decentrare nel nuovo complesso multifunzionale di Novoli alcune facoltà localizzate nell'area centrale: Legge, Economia e Scienze politiche che costituiscono un nuovo polo universitario delle Scienze umane.

Per quanto riguarda il disegno urbanistico, Krier riprogetta completamente la distribuzione delle nuove funzioni e la configurazione del nuovo quartiere secondo idee, principi e regole che s'ispirano ad un approccio storicistico ottocentesco, molto diverso da quello cui avevano fatto riferimento gli studi del gruppo coordinato da Halprin.

Tra le difficoltà incontrate nella fase di esecuzione dei progetti, si deve in primo luogo mettere in evidenza la lunghezza dei tempi di approvazione del piano di recupero²².

Inoltre il piano-guida di Krier, avendo definito con precisione regole urbanistiche e architettoniche, che avrebbero dovuto dare omogeneità ai nuovi insediamenti (allineamenti, altezze, colori, materiali, ecc), ha reso necessaria l'adozione di alcune varianti, che hanno comportato ulteriori ritardi nella realizzazione della prima parte degli interventi.

²² Dalla dismissione delle attività produttive all'approvazione del piano di recupero, che guiderà le trasformazioni delle due aree, trascorrono 10 anni.

Tra le ragioni dei ritardi nell'attuazione degli interventi dobbiamo anche richiamare i conflitti attraversati nel processo decisionale per la scelta delle funzioni da insediare e il succedersi di amministrazioni diverse nel governo della città, che hanno talvolta rimesso in discussione le scelte operate dall'amministrazione precedente.

Nella realizzazione dei singoli edifici si sono invece riscontrati tempi diversi da un caso all'altro. Ad esempio nel caso del nuovo polo universitario e della nuova sede della Cassa di risparmio i lavori sono stati avviati e completati in tempi relativamente brevi, mentre nel caso del nuovo Palazzo di giustizia i lavori sono durati un periodo di tempo molto più lungo. Il progetto iniziale infatti risale al 1989, mentre il progetto esecutivo è del 1998. L'attuazione dell'intervento inizia con i lavori del primo lotto solo nel 1999, quelli del secondo nel 2007. Oggi la costruzione del nuovo Palazzo di giustizia è terminata, ma sono ancora da portare a termine i lavori di arredamento degli interni. Pertanto non è ancora avvenuto il trasferimento delle attività giudiziarie dal centro storico.

Per quanto riguarda la portata riqualificatrice delle trasformazioni avvenute, non sembra possibile interpretare in modo univoco i risultati fino ad oggi raggiunti. Da un lato infatti il processo di riconversione ha prodotto un sensibile aumento dei prezzi delle abitazioni nella zona, che di per sé stesso non è sufficiente a dimostrare l'avvio di un processo di riqualificazione della periferia nordoccidentale della città²³. D'altro lato aumenta la dotazione complessiva di servizi e attrezzature e in particolare deve essere giudicato positivamente l'inserimento di un parco urbano di 12 ha all'interno di un'area fortemente congestionata e caratterizzata dalla carenza di spazi pubblici.

Un altro aspetto che limita gli effetti di riqualificazione dell'area d'intervento riguarda la scarsa omogeneità degli edifici realizzati dal punto di vista degli stili di architettura progettati.

Nonostante che il piano-guida di Krier sia indirizzato a stabilire regole unitarie per l'edificazione all'interno del nuovo quartiere, i nuovi edifici costituiscono un insieme di architetture eterogeneo che non riescono ad integrarsi le une con le altre. Ognuno dei nuovi complessi costituisce un episodio di architettura singolo, progettato con un suo stile specifico, che ne impedisce ogni forma di dialogo e d'integrazione con gli edifici circostanti. Da una parte vi è l'architettura del Palazzo di giustizia - progettato da Ricci durante la prima fase degli studi coordinati da Halprin-, dalla altra l'architettura del polo universitario di Natalini e quella della nuova sede della Cassa di Risparmio di Grassi.

Il decollo dell'intervento di recupero è stato ostacolato anche dalla carenza di collegamenti tra il nuovo quartiere e il centro della città. Il potenziamento del sistema di trasporto pubblico -

²³ Nel periodo 2005-2008 i prezzi delle abitazioni nella zona di Novoli sono cresciuti del 20%. Si tratta dell'aumento più consistente dopo quello che ha riguardato le zone del centro storico e del quartiere dell'Isolotto (quest'ultimo interessato dalla realizzazione della linea tranviaria). Nel caso di Novoli l'aumento dei prezzi può essere attribuito ad un aumento della domanda (in particolare di quella studentesca data la prossimità al nuovo polo universitario delle Scienze sociali) e al generale processo di riqualificazione dell'area che ne ha certamente aumentato l'appetibilità.

imperniato sulla linea 2 della tramvia, quella destinata a collegare la stazione di S.Maria Novella con l'aeroporto di Peretola, percorrendo viale Guidoni - è stato progettato in tempi diversi e in modo separato rispetto al progetto di riconversione dell'area. Fino ad oggi la realizzazione della nuova linea non è ancora iniziata.

Infine si deve mettere in evidenza come la realizzazione di un edificio polivalente collocato tra il polo universitario e la vecchia centrale termica sia stata a suo tempo sospesa in seguito all'intervento della magistratura. Ciò ha provocato la riapertura della discussione sulla destinazione d'uso da assegnare a questo edificio²⁴. In seguito agli accertamenti della magistratura si è potuto verificare la regolarità delle procedure di attuazione del progetto e quindi sono ripresi i lavori di realizzazione dell'edificio.

6.2 Il recupero dell'ex carcere delle Murate per abitazioni a basso costo

Anche l'intervento di recupero dell'ex carcere delle Murate ha richiesto un lungo periodo di tempo per la sua attuazione. In questo caso la vicenda inizia nel 1982, anno della dismissione, quando le carceri vengono trasferite a Sollicciano nel Comune di Scandicci.

Nel 1986 l'amministrazione comunale indice un concorso internazionale per il recupero del complesso delle Murate, ma successivamente decide di non dar seguito alla seconda fase del concorso volta alla realizzazione dei progetti selezionati.

Nel 1996 l'amministrazione stabilisce di includere tra le funzioni previste, oltre a nuovi spazi per l'università e altre attrezzature d'interesse pubblico, abitazioni a basso costo, realizzate con i finanziamenti Erp. Si tratta di una scelta strategica che segna una forte discontinuità con il passato, in particolare rispetto alla stagione dei piani per l'edilizia economica e popolare che riguardavano quasi esclusivamente le aree periferiche della città.

Nel 1997 viene messo a punto un progetto di riuso complessivo elaborato dagli uffici comunali sotto la guida di Renzo Piano e articolato in due fasi. Con i lavori del primo lotto - completati nella primavera del 2004 - sono stati realizzati 33 alloggi per giovani coppie, attività commerciali e attrezzature d'interesse pubblico, oltre a una nuova piazza pedonale, alla quale si accede da via Ghibellina e da via dell'Agnolo. Ciò ha permesso al complesso di aprirsi all'esterno e di stabilire una reale integrazione con il resto del quartiere. Si deve inoltre sottolineare la qualità degli esiti raggiunti per quanto riguarda il rapporto tra edifici ristrutturati e impianto edilizio preesistente. Con il secondo lotto, non ancora terminato, sono stati realizzati altri alloggi a basso costo e sono previste abitazioni per studenti e nuovi spazi per l'università.

²⁴ In occasione delle assemblee tenute nell'ambito dell'iniziativa sui "100 luoghi", una larga maggioranza dei cittadini che hanno partecipato al dibattito sulla destinazione da attribuire a questo edificio, ha espresso la sua preferenza per un edificio che potesse contenere una pluralità di funzioni pubbliche quali una biblioteca, una ludoteca, spazi sportivi, spazi per la musica, servizi socio-sanitari oltre ad un multisala.

Tuttavia, se si considera l'elevato costo richiesto per la ristrutturazione degli edifici e l'entità esigua degli affitti pagati dai residenti, la sostenibilità economica dell'intervento risulta essere l'aspetto più critico dell'intera operazione²⁵.

L'attuale carenza di risorse finanziarie da destinare all'edilizia residenziale pubblica, limita la possibilità che interventi di questo tipo possano essere riprodotti in altri ambiti della città. Se si considera poi la reale capacità dell'intervento di riportare popolazione residente nel centro storico, è evidente che l'operazione assume un significato che potremmo definire simbolico (ad oggi gli abitanti delle Murate sono circa 120).

Nel complesso possono essere ritenuti risultati positivi di questa trasformazione, il potenziamento delle dotazioni di servizi per il quartiere, anche grazie alla partecipazione dei comitati cittadini, e l'efficace inserimento della ristrutturazione del complesso nel tessuto urbano di S.Croce.

6.3 La riconversione di Palazzo Della Gherardesca in albergo

Il palazzo della Gherardesca è un complesso di notevole pregio storico-architettonico, localizzato ai margini del centro storico e recentemente trasformato in albergo di lusso. Del nuovo albergo gestito dal gruppo Four Seasons, fanno parte anche il giardino del Palazzo, uno dei più grandi del centro storico (ha 4,5) e l'ex convento delle suore di Maria Riparatrice, denominato il “Conventino” e ubicato in via G.Capponi.

Il primo nucleo del Palazzo risale alla fine del Quattrocento ed il progetto della costruzione originaria è attribuito a Giuliano da San Gallo.

L'edificio è stato a lungo di proprietà della famiglia Della Gherardesca per poi passare nel 1940 alla Società Metallurgica Italiana. Il palazzo diventa la sede della direzione della Smi fino alla fine degli anni Novanta, quando la società decide di trasferire i suoi uffici a Novoli, nell'ex area Fiat. Nel 1999 il gruppo Fingen acquista prima il Conventino e l'anno successivo il palazzo della Gherardesca²⁶.

L'intervento di recupero del palazzo della Gherardesca prende avvio nel 2001 ed è stato attuato attraverso un intervento diretto²⁷. Se si tiene conto della complessità delle opere di restauro effettuate, i tempi di realizzazione sono stati relativamente brevi. Il progetto di ristrutturazione

²⁵ Per realizzare l'intervento è stata concessa una deroga ai parametri definiti dal d.m. 5 agosto 1994 (Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata) aggiornati da uno specifico provvedimento dalla Regione, che definiscono il costo al mq per gli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'edilizia residenziale pubblica.

²⁶ Fingen è una società fondata nel 1979 da Corrado e Marcello Fratini che oggi ha concentrato la sua attività in tre settori principali: Fashion, Retail e Real Estate.

²⁷ Attualmente l'albergo comprende diversi saloni e foyer, locali di servizio, oltre a 116 camere che corrispondono ad una superficie di circa 6.500 mq. I prezzi delle camere e delle *suites* variano da un minimo di 550 ad un massimo di 13.000 Euro. L'albergo impiega tra i 180 ed i 250 addetti rispettivamente in bassa e alta stagione, una quota di questi (48 unità) sono stati trasferiti da altri alberghi della stessa catena.

si è articolato in più fasi: in una prima fase, in attesa dell'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso, sono stati realizzati i lavori di restauro delle facciate, del parco e dell'orto botanico. Una volta ottenuto il cambio di destinazione d'uso sono stati avviati anche i lavori per la trasformazione degli edifici in albergo. La distribuzione delle funzioni nel complesso ristrutturato fa sì che la vita dell'albergo sia rivolta e si apra verso gli spazi del giardino. Ciò favorisce la *privacy* dei clienti, ma nello stesso tempo impedisce che s'instauri una qualche forma di relazione con gli spazi esterni del quartiere e che si producano effetti di riqualificazione sull'area circostante.

Si può tuttavia ipotizzare che, date le caratteristiche particolari dei clienti dell'albergo, si sia prodotto un indotto positivo - anche se questo è difficilmente quantificabile - sulle attività commerciali localizzate nell'area centrale della città.

Per quanto riguarda il recente sviluppo delle strutture ricettive di fascia alta, quando è stata autorizzata l'apertura dell'albergo *Four Seasons*, gli alberghi a cinque stelle a Firenze erano 7. Nel 2008, anno di inaugurazione dell'albergo, erano diventati 11, facendo registrare un incremento pari al 57%.

I dati disponibili sulle presenze e sugli arrivi di turisti in questo tipo di alberghi indicano una tendenza alla loro crescita, che si prolunga fino al periodo che precede la crisi recente. Dopo il 2007 si registrano gli effetti della crisi anche in questo comparto e quindi anche nel caso del turismo di fascia alta si ridimensionano sia gli arrivi che le presenze.

Questo tipo di strutture ricettive tendono a localizzarsi preferenzialmente nelle aree centrali, ad eccezione di quei pochi casi in cui si è preferito trasformare e valorizzare complessi preesistenti sulle colline che circondano Firenze.

Da ciò deriva una crescente competizione tra funzioni che mostrano un particolare interesse a localizzarsi negli edifici di valore storico-architettonico, posti nel centro della città: oltre agli alberghi di lusso un'analoga tendenza di localizzazione è espressa dagli esercizi commerciali legati alle grandi *griffes*.

7. Per concludere

Nella prima parte di questa relazione abbiamo analizzato i mutamenti territoriali, demografici ed economici che hanno interessato l'area fiorentina allo scopo di collocare in una prospettiva sufficientemente ampia i casi di studio presi in considerazione.

La crescente attenzione rivolta alle aree dismesse negli strumenti di pianificazione territoriale è da ricollegare in primo luogo all'importanza assunta dalle strategie di contenimento del consumo di suolo. D'altra parte le politiche indirizzate a contrastare l'ulteriore espansione fisica della città producono talvolta risultati di densificazione dei tessuti, che si accompagnano ad effetti negativi per la qualità della vita degli abitanti.

A tal proposito sono stati richiamati i provvedimenti di aggiustamento della normativa urbanistica adottati dalla precedente amministrazione di Firenze e poi da quella attualmente in carica, al fine di introdurre regole più efficaci per gli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente in contesti già parzialmente saturi.

Si deve sottolineare come questi interventi costituiscano, se opportunamente collocati all'interno di strategie di lungo periodo, occasioni di rilancio della competitività della città e del sistema metropolitano di cui fa parte.

E' stato messo in evidenza il processo in atto di redistribuzione della popolazione all'interno della città, derivato dallo spostamento dei residenti autoctoni nelle fasce dell'area metropolitana e dalla contemporanea crescita della popolazione straniera nell'area centrale.

Per quanto riguarda l'evolversi delle tendenze localizzative delle attività economiche e della loro distribuzione tra centro e periferia della città, è emersa una certa staticità dell'area del centro storico dal punto di vista delle attività presenti e dei livelli di occupazione.

Uno degli aspetti studiati riguarda le scelte di carattere funzionale adottate per recuperare un edificio dismesso o per rigenerare l'area resasi libera. Come si è detto nel paragrafo introduttivo, le esperienze portate a termine dimostrano che le strategie possono essere molteplici e differenti.

Nella riutilizzazione dei vuoti dell'area fiorentina hanno avuto un ruolo preminente le funzioni residenziali e quelle del settore terziario. Nel caso di quest'ultime si tratta di funzioni che si rivolgono da un lato al soddisfacimento dei bisogni espressi dalla popolazione residente, dall'altro alla fornitura di servizi per gli utenti occasionali della città. Tra questi due tipi di funzioni si sviluppano spesso forme di competizione e non di rado si pongono problemi di convivenza.

Come è stato messo in evidenza per la riconversione di palazzo della Gherardesca, anche le attività legate al turismo hanno avuto un ruolo importante nelle trasformazioni d'uso delle aree dismesse. Questo tipo di interventi sfrutta forme di rendita derivanti dalla localizzazione degli edifici dismessi nell'area centrale, attrae investimenti dall'esterno e contribuisce alla crescita della base economica della città. Le forme di rendita connesse vengono pagate prevalentemente dai non residenti e quindi introducono redditi nuovi all'interno della comunità cittadina.

Le forme di sviluppo basate sul turismo pongono però alcuni problemi di non facile risoluzione: tra questi vi sono il modo con cui si distribuisce la ricchezza generata dallo sviluppo del turismo e come sono ripartiti i costi dello sviluppo di questo settore. Il problema più grave riguarda il costo delle abitazioni, che viene pagato interamente dalla popolazione residente e soprattutto dalle sue fasce più deboli. L'altra questione riguarda il conflitto che si può determinare nella coesistenza con altre attività: ad esempio con quelle del settore terziario avanzato che potrebbero produrre maggiori benefici per la crescita e la competitività della città.

Gli interventi di riuso presi in esame possono essere distinti anche in riferimento alla loro localizzazione rispetto al centro della città, come occasione di potenziamento (oppure di

impoverimento) dell'offerta di funzioni e attività in quest'area e come possibilità di configurare nuovi equilibri degli insediamenti alla scala urbana e metropolitana.

Questo aspetto assume un certo rilievo nel caso degli interventi nelle aree ex Fiat ed ex Carapelli. In questo ambito infatti hanno trovato spazio una serie di attività e di servizi, che erano precedentemente localizzati nella parte storica della città e che sono stati poi decentrati in questa zona periferica posta lungo la direttrice di sviluppo a nord ovest e a ridosso dei principali collegamenti con gli altri centri del sistema metropolitano. La formazione di un nuovo polo multifunzionale in questa parte della città - prodotta sia dal decentramento di funzioni situate nell'area centrale sia da nuovi investimenti edilizi - sembra delineare una diversa ripartizione dei carichi funzionali e insediativi tra area centrale e conurbazioni dell'area fiorentina, tra poli e sub-poli dell'area metropolitana, determinando una nuova configurazione del suo assetto territoriale.

La comparazione degli esiti degli interventi realizzati solleva altri interrogativi per le future politiche di riuso delle aree dismesse. Il primo riguarda l'opportunità di decentrare ulteriormente quelle funzioni che si servono del sistema del trasporto pubblico, risultano essere più compatibili con le altre attività presenti nell'area centrale e rappresentano per la popolazione occasioni di fruizione del centro storico. L'altro interrogativo, che è speculare al primo, riguarda le scelte da fare per i contenitori del centro che si renderanno liberi in seguito al completamento del processo di decentramento. Queste scelte dovrebbero contrastare il rischio di un eccessivo impoverimento funzionale dell'area centrale.

Infine, per quanto riguarda il rapporto tra gli interventi di trasformazione e gli strumenti di pianificazione territoriale, emerge come, nell'attuazione dei progetti di recupero delle aree dismesse, siano prevalse decisioni politiche incrementalì, tendenti a favorire l'individuazione di soluzioni puntuali, piuttosto che una visione d'insieme riconducibile al disegno del piano. Ciò dimostra una relativa sfiducia maturata da parte degli operatori nei confronti dei piani urbanistici. Sebbene infatti l'ordinamento degli strumenti di pianificazione sia stato riformato di recente attraverso leggi regionali, gli amministratori hanno incontrato difficoltà crescenti ad adeguare i piani ai rapidi mutamenti degli scenari socio-economici e in conseguenza è risultata ridimensionata la loro efficacia e capacità di guidare le trasformazioni territoriali in atto.

ABSTRACT

The question of the reuse of abandoned urban areas became a strategic issue in urban planning from the mid 1980s. Demographic decline, the halt in the growth of the large cities and the related economic changes brought the procedures and operations for reconversion and regeneration of areas within the city perimeter that had lost their original function right back to the centre of the urban planning debate, in both theoretical and practical terms.

The abandonment phenomenon is to an extent territory-linked; in Italy it has emerged with a variable intensity correlated to the degree of industrialisation of the regions involved, and also features a significant temporal displacement. It was more clearly-marked and arrived earlier, for example, in the more industrialised regions of the north-west, and only afterwards in the central and north-eastern regions. Deindustrialisation concerned the main urban systems in particular, involving the centre of the system first and then rippling out to the more peripheral areas.

In the more recent phase, appraisal of the results of the experiences of reutilisation of the abandoned areas carried out to date has generated renewed interest; more specifically attention has been focused on trials of functional combinations made up of residential structures, commercial activities, services and facilities. In effect, the first question that arises in relation to abandoned urban sites is related to the functional options that can viably be implemented to regenerate the liberated area. Experiences carried out to date suggest that there can be many strategies: in some cases the recovery of the area takes the path of deindustrialisation, in which case - although the productive character of the area is retained - there is nevertheless a replacement of the manufacturing activities with others more compatible with a building fabric that is prevalently residential. Another strategy pursued is that where the retrieval of an area is achieved through the introduction of tertiary and service functions, on both urban and territorial scale. This is the strategy most frequently exploited in the metropolitan ambits; it is in fact the traditional tertiary functions such as commerce, trade fair and exhibition centres, office complexes etc. that have been favoured in the redevelopment projects. Nevertheless there are also numerous cases in which the residential factor played a crucial role, both because this function has been favoured by public sector bodies concerned to attract residents back to the central areas, and also because this destination proves to be the most remunerative for the actual enterprises. The preference given to the residential function emerged simultaneously with the efforts to restrict land consumption, generating a process of densification of the consolidated urban areas, which to a degree undermines the strategies for regeneration of the cities.

Taking as a cue the outcomes of the urban redevelopment projects implemented, with particular reference to the cases in which the growth of settlement has been concentrated in urbanised areas, we aim to probe the changes that have taken place in the cities in relation to the overall balance in the distribution of functions, the different types of stakeholders involved and the criticalities emerging in the procedures implemented.

8. Bibliografia

- AUDIS, *Monitoraggio della rigenerazione urbana attraverso indicatori condivisi*, Ricerca Audis per la regione Emilia Romagna, 2010.
- Biagi M. (a cura di), *Novoli da periferia a città. Le trasformazioni urbane a Firenze*, Milano, Electa architettura, 2009.
- Campos Venuti G., Costa P.L., Piazza L., Reali O. (a cura di), *Firenze, Per un'urbanistica della qualità*, Marsilio, Venezia, 1985.
- Campos Venuti G., "La vicenda urbanistica di Firenze (e a Firenze giunge l'eco di Milano)", in *Territorio*, n.6, sett. 1990.
- Campos Venuti G., Costa P.L., Piazza L., Reali O. (a cura di), *Verso il piano di Firenze*, Alinea, Firenze, 1991.
- Comune di Firenze, *Apriamo la città i cittadini si esprimono sul piano strutturale, Guida alla discussione E-town meeting plan*, Firenze, 2010.
- Comune di Firenze, *Apriamo la città i cittadini si esprimono sul piano strutturale, Rapporto finale E-town*, Firenze, 2010.
- Comune di Firenze, *Piano Strutturale 2010 avvio del procedimento*, Firenze, 2010.
- Comune di Firenze, *Piano strutturale 2010 Valutazione Integrata Intermedia*, Firenze, 2010.
- Dansero E., Giamo C., Spaziantè A. (a cura di), *Se i vuoti si riempiono: Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Firenze, Alinea, 2000.
- Dente B., Bobbio L., Fareri P., Morisi M. (a cura di), *Metropoli per progetti, Attori e processi di trasformazione urbana a Firenze*, Torino, Milano, Bologna, il Mulino, 1990.
- Di Benedetto G., *Intercettare la città. Parole e trasformazione urbana a Firenze 2000- 2008*, Firenze, Polistampa, 2009.
- Gargiulo C. e Davino A., *Processi di rivitalizzazione e riqualificazione urbana: dalla pianificazione del recupero all'attuazione degli interventi*, Atti XXI Conferenza italiana di scienze regionali, Palermo, 2000.
- Giovannini P., Potestà G., *San Donato a Novoli Firenze. Da area industriale a centralità urbana*, Firenze, Polistampa, 2004.
- Innocenti R. (a cura di), *Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse nel comune di Firenze*, Firenze, Scala, 2009.
- Innocenti R., Deindustrializzazione e riqualificazione dell'area Firenze-Prato-Pistoia, in Innocenti R., Paloscia R. (a cura di), *La riqualificazione delle aree metropolitane*, Milano, Franco Angeli, 1990.
- Moccia F. D., Coppola E. (a cura di), "Densità e densificazione", in *Urbanistica informazioni*, n.226, luglio-agosto 2009.
- Palazzo A.L. (a cura di), "Sfide della rigenerazione urbana", in *Urbanistica informazioni*, n.231, maggio-giugno 2010.