Mirella Loda, Matteo Puttilli, Mario Tartaglia

Il centro storico di Firenze nel dopo Covid 19

Quaderni di geografia sociale n. 1

Laboratorio di Geografia Sociale - LaGeS
Università degli Studi di Firenze

immagine di copertina: Tommaso Asso

Il centro storico di Firenze nel dopo-Covid 19
Mirella Loda, Matteo Puttilli e Mario Tartaglia

© 2022

Laboratorio di geografia sociale (LaGeS)
Dipartimento di Storia, Geografia, Arte e Spettacolo (SAGAS)
Università degli Studi di Firenze

CC BY NC ND

ISBN 979-12-210-1794-6

Finito di stampare nel Settembre 2022 a Firenze.

Il volume pubblica i risultati della ricerca "Ripensare Il centro storico di Firenze nel dopo Covid-19", svolta nell'ambito di un protocollo di intesa tra Comune di Firenze e Dipartimento di Storia, Geografia, Arte e Spettacolo dell'Università di Firenze.

Quaderni di geografia sociale è una collana del Laboratorio di Geografia Sociale - LaGeS, Dipartimento SAGAS, Università di Firenze

Comitato scientifico: Alessandra Bonazzi (Università di Bologna), Panagiotis Bourlessas, Mirella Loda, Matteo Puttilli (Università di Firenze), Marco Santangelo (Politecnico di Torino)

Indice

Prefazione 7

Executive summary 11

Premessa 15

1 Introduzione 19

2 Le partizioni territoriali dell'analisi 25

3. Dinamiche socio-economiche nel centro storico di Firenze 31

3.1 Il metodo di ricerca
3.2 La residenza
3.3 Il sistema del lavoro
3.4 I flussi

4. Il centro storico attraverso la pandemia: fra immagine e realtà funzionale 65

4.1 Il metodo di ricerca
4.2 La centralità funzionale
4.3 L'immagine
4.4 L'attrattività residenziale
4.5 Il tessuto economico: le attività di ristorazione

5. Conclusioni e raccomandazioni per un centro post pandemico 103

Appendice 113

Riferimenti bibliografici 119

Prefazione

Ripensare, rifunzionalizzare e riorganizzare il centro storico come chiave di ripartenza per l'intera comunità metropolitana in un'ottica di sostenibilità e coesione sociale. E' il tema centrale delle politiche urbanistiche che le amministrazioni, in primis quelle che oggi guidano le città storiche, sono chiamate a tradurre da problema in opportunità. A partire da un'analisi che non deve sottostimare le criticità, ma deve necessariamente avere uno sguardo più alto per affrontarne la complessità in tutte le sue sfaccettature, nella consapevolezza dei tratti che accomunano tutte le città d'arte e capitali europee.

Il tema dello spopolamento dei centri storici unisce in un'unica condizione tutte le città a maggiore vocazione turistica, tanto da diventare uno dei temi centrali del lavoro che Firenze sta portando avanti con la rete delle città europee per arrivare a una normativa europea sulle locazioni turistiche.

Pur tuttavia, a Firenze negli ultimi sei anni lo spopolamento del centro storico si è ridotto rispetto alla progressione degli ultimi 30 anni. E non si può affrontare il tema della residenza in centro storico senza inquadrarlo all'interno del più ampio tema del crollo della natalità nel nostro paese: secondo l'Istat "se non saremo capaci di invertire la rotta, nel 2050 ci saranno 5 milioni di italiani in meno e perderemo quasi 2 milioni di giovani. Nel 2070, la popolazione italiana potrebbe scendere addirittura a 47 milioni di persone, 12 milioni in meno rispetto ad oggi". Anche il presidente della Repubblica Sergio Mattarella è intervenuto sul tema, e Papa Francesco ha ammonito che "non vedere il problema della denatalità è un atteggiamento miope, è rinunciare a vedere lontano". Questo calo della natalità riguarda anche Firenze, dove ogni anno muoiono 4900 cittadini e ne nascono 2300: dati che inevitabilmente si ripercuotono sulla residenza in città e nel centro storico. Ciò significa quindi non solo chiedersi "a chi appartiene la città" ma anche occuparsi di chi partorisce in città, di chi vive in città e dei sistemi di welfare esistenti.

Il miglioramento registrato negli ultimi anni nella progressione di perdita di residenti in centro storico è dovuto all'aumento dell'immigrazione, che ha quindi in parte colmato il gap provocato dalla denatalità, e anche al popolo degli studenti universitari.

Nelle settimane scorse, Firenze si è candidata al bando PNRR per realizzare nuovi alloggi pubblici per studenti: i dati raccolti per la candidatura parlano di oltre 20.000 studenti fuori sede presenti in città sui 50.000 iscritti, la maggior parte dei quali abita proprio in centro storico. Questa attrattività del centro storico per i più giovani, immigrati e fuori sede emerge anche dalla ricerca sul centro storico post-covid portata avanti dal Laboratorio di Geografia sociale, che - oltre ad evidenziare le criticità su un campione intervistato di 800 persone - sottolinea anche i punti di forza collegati alla vita in centro storico, che sono emersi in special modo dal confronto con la popolazione più giovane: mobilità sostenibile (ciclabilità e raggiungibilità a piedi dei vari servizi: giovani più attenti al tema ecologico) e vivacità culturale, con tante occasioni di incontro, iniziative culturali e di fruizione di una bellezza inestimabile. Gli aspetti negativi attengono invece per lo più al tema dei parcheggi, alla scarsità di verde, alla confusione per la pressione antropica e al costo degli affitti.

Anche nelle indagini svolte nell'ambito del percorso di partecipazione 'Firenze Prossima' in vista dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, un cittadino su due ha dichiarato di recarsi almeno due volte alla settimana in centro storico, per motivi di studio, lavoro o svago.

Firenze è una città con una popolazione oggi di 365.000 abitanti (2021), ma con picchi di presenze nel pomeriggio in giorno feriale di ben 603.413 persone. La gran parte di questi spostamenti avviene verso e dal centro storico, compresa la fascia dei viali. Un valore elevato da attribuire ai pendolari e ai visitatori intra ed extra regionali presenti in città.

Peraltro, anche se il centro storico è solo il 5% dell'intero territorio comunale fiorentino, qui si concentra in proporzione la maggior parte delle imprese. I più recenti dati disponibili del Registro statistico delle Unità locali delle imprese (Asia) sono relativi all'anno 2018, che pur non essendo recentissimo può rappresentare una situazione prepandemica sostanzialmente stabile.

Secondo questi dati, nel territorio comunale di Firenze erano attive quasi 47.200 unità locali di imprese che impiegavano 170.400 addetti circa. Nell'area del centro storico, le imprese erano quasi 11.700 e impiegavano circa 43.000 persone, in entrambi i casi una quota pari a un quarto del totale comunale, pur essendo l'estensione del centro storico pari a 5 kmq su 105 kmq dell'intera area del comune di Firenze.

Significativo anche il dato degli immobili adibiti ad uso residenziale: nell'anno di massima espansione dei residenti a Firenze (1971, con 450.000 residenti) si registravano 149.028 abitazioni, mentre oggi abbiamo 171.443 abitazioni (quindi oltre 20.000 in più, un'offerta ancora maggiore), ma con minori residenti. Si torna quindi all'emergenza della natalità come tema drammatico oggi da affrontare.

C'è poi il fenomeno della rendita, che va dal commercio agli affitti brevi in mano a pochi soggetti: fenomeni rispetto ai quali le città hanno pochi strumenti per incidere. Per questo, è importante una norma che dia ai comuni maggiori poteri in materia di piani del commercio, locazioni turistiche brevi e governo dei flussi turistici, ma occorre anche che tutti gli stakeholders locali e nazionali siano impegnati su questo fronte, compresi gli altri enti pubblici, i musei statali e regionali e gli altri attori in città. Abbiamo più volte chiesto una legge speciale per le città d'arte e all'Europa una legge sugli affitti turistici. Richieste ad oggi purtroppo ancora inascoltate.

Occorre poi avere uno sguardo più ampio, è necessario un approccio multidisciplinare al tema, che guardi anche fuori dal centro storico, includendo anche quelle aree che in una recente variante urbanistica abbiamo inserito come "buffer zone" - zona di attenzione che comprende anche i comuni limitrofi a Firenze -, perché ciò che succede qui determina anche ciò che avviene in centro storico.

Firenze infatti non ha solo una vocazione turistica, ma soprattutto ha i suoi punti di forza nel settore manifatturiero, farmaceutico, delle tecnologie industriali, della formazione e dell'innovazione: mondi da far crescere e raccontare meglio. Il turismo rappresenta il 15-20% del pil fiorentino, mentre il resto è legato a questi settori che danno al nostro territorio enorme potenzialità e attrattività. Sulla loro crescita e competitività dobbiamo allora puntare come motori di sorpasso in un modello di governo capace di interpretare tutte le spinte di rinnovamento e transizione senza perdere la propria vocazione.

Cecilia Del Re

Assessora all'Urbanistica, coordinamento progetti Recovery Plan, piano di gestione UNESCO, innovazione tecnologica, sistemi informativi e smart city

Executive summary

Questo report restituisce gli esiti di una serie di indagini condotte dal LaGeS-Laboratorio di Geografia Sociale dell'Università di Firenze di concerto con l'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Firenze. L'obiettivo delle indagini è di contribuire alla costruzione di un quadro conoscitivo sull'impatto del Covid19 sul centro storico cittadino, al fine di definire realisticamente gli scenari possibili di sviluppo, nonché le forme dell'intervento pubblico coerenti con gli obiettivi di una sua rifunzionalizzazione a favore della popolazione residente.

Il report è organizzato in due parti.

Nella prima parte si ricostruiscono, per il periodo 2000-2020, le dinamiche relative ai trasferimenti di residenza, ai flussi di mobilità e – per gli anni più recenti - all'incidenza dello smart working, come risultano dall'analisi degli open data disponibili in rete o forniti dagli uffici comunali.

L'analisi dei dati sulla residenza mostra come l'area urbana di Firenze e il suo centro storico abbiano registrato un trend ventennale di spopolamento anagrafico che tuttavia si è andato rapidamente attenuando per divenire molto contenuto nel secondo dei due decenni considerati, con anche qualche annata di moderato saldo positivo. Tale andamento risulta legato anche al contributo positivo offerto dalla popolazione di nazionalità italiana, con particolare riferimento alla popolazione giovanile e alle famiglie costituite da single. I dati sul sistema del lavoro e sui flussi di mobilità da e verso il centro mostrano come il centro storico di Firenze costituisca un polo attrattore di importanza ben maggiore, in proporzione, di quanto non lo sia il comune.

Nella seconda parte si presentano i risultati delle indagini dirette, sia quantitative che qualitative, condotte dal LaGeS e finalizzate a rilevare – presso un campione casuale di persone non residenti in centro - l'attrattività residenziale del centro storico dopo l'esperienza pandemica, ad analizzare la relazione funzionale col resto del territorio

e ad esaminare la tenuta delle attività di ristorazione, un settore molto rilevante sia per la base economica sia per l'organizzazione degli spazi del centro storico.

I dati evidenziano la diminuzione degli spostamenti quotidiani o di almeno 4-5 volte alla settimana, e l'aumento dal 4% al 10% degli spostamenti sporadici; aumentano per converso dell'8% gli spostamenti che hanno luogo 2-3 volte a settimana. In base ai dati raccolti, la riduzione dei flussi verso il centro storico per motivi di lavoro è stimabile nel 7,5% degli spostamenti giornalieri. L'indagine diretta sembrerebbe quindi prospettare per la fase post pandemica uno scenario minimo di ricorso allo smart working. L'attrattività esercitata dall'offerta commerciale del centro risulta invece fortemente indebolita, e resiste attualmente soprattutto nel fine settimana, quando è associata alla visita del centro per motivi di loisir.

La percezione del centro storico rilevata attraverso l'indagine mostra un marcato orientamento verso valori positivi: il centro è considerato vivace, sicuro, cosmopolita e accogliente, fattori molto rilevanti per la qualità della vita. Decisamente elevato risulta anche l'apprezzamento per la qualità estetica dei luoghi. Rispetto al recente passato, emerge un miglioramento nella percezione del centro storico per tutte le dimensioni considerate, ma specialmente per la sicurezza, la salubrità e la vivacità dell'ambiente, temi che si stanno rivelando centrali per le scelte abitative in contesto urbano e per il recupero di attrattività residenziale delle città storiche. L'immagine positiva del centro storico risulta inoltre correlata con l'età: è infatti la popolazione giovanile ad esprimere un apprezzamento più positivo della media, con particolare enfasi per la variabile vivacità dell'ambiente.

L'immagine positiva di cui gode il centro storico si traduce comprensibilmente in una elevata appetibilità residenziale, motivata soprattutto attraverso i vantaggi dal punto di vista della mobilità dolce (a piedi o in bicicletta) e la capacità del centro di proporsi come ambiente culturalmente vivace e stimolante, sia per il patrimonio culturale codificato che, più in generale, per la densità di iniziative e per le molte opportunità di interazione sociale. Fra le ragioni menzionate da coloro che non vorrebbero abitare in centro vengono invece menzionati il corso elevato delle abitazioni (fattore che, allo

stesso tempo, sottolinea il carattere esclusivo del centro storico), oltre alle difficoltà di parcheggio e alle conseguenze della forte pressione antropica, come mancanza di verde e confusione.

Il desiderio di abitare in centro è particolarmente presente fra i giovani, sui quali l'attrattività del centro come ambiente stimolante e vivace fa particolarmente presa, e fra le persone appartenenti alla fascia economicamente più benestante, per le quali l'elevato costo della abitazioni rappresenta un vincolo meno pressante. Le possibilità che l'attrattività si traduca in effettive scelte residenziali sono molto maggiori per il secondo gruppo.

Infine, le analisi dell'andamento del settore della ristorazione mostrano una sua complessiva tenuta nell'area del centro storico.

Sulla base dei risultati presentati e commentati nel Report, si avanzano specifici suggerimenti di policy in due direzioni considerate come strategiche, vale a dire il recupero della funzione residenziale del centro storico e la rifunzionalizzazione del centro a favore dei residenti. Nel primo caso, si sottolinea l'importanza di rafforzare ulteriormente l'immagine del centro storico come luogo di incontro e socializzazione e come area/spazio aperto e di mobilità dolce; nel secondo caso, si rileva la necessità di politiche che mirino a profilare il centro come il fulcro di una fitta rete di attività sociali e culturali a dimensione quotidiana, e particolarmente rivolte al coinvolgimento della popolazione giovanile.

In appendice si specificano azioni ed interventi atti a facilitare il conseguimento degli obiettivi di rifunzionalizzazione della città storica.

Premessa*

I centri storici di molte città - specialmente delle città d'arte nel sud dell'Europa - hanno sperimentato negli ultimi lustri una progressiva funzionalizzazione come spazi di *loisir* e di consumo, enfatizzata dalla crescente rilevanza del turismo come risorsa per l'economia urbana e dalla specializzazione delle attività economiche verso funzioni di ristorazione, a detrimento di altre categorie merceologiche. Gli effetti socio-spaziali di tali trasformazioni - che si riflettono nella progressiva riduzione di spazi e servizi rivolti ai residenti stabili dei centri storici - sono stati oggetto di un recente ampio dibattito in letteratura[1] e causa di un'altrettanto ampiamente documentata conflittualità tra residenti e turisti[2]. La pandemia, tuttavia, interrompendo all'improvviso i flussi turistici, ha innescato una drammatica crisi delle attività economiche direttamente ed indirettamente collegate al settore, mettendo a nudo la fragilità di un modello economico esclusivamente imperniato su turismo e *loisir.* L'impatto della crisi innescata dal Covid19 è stato particolarmente pesante nel centro storico di Firenze, dove l'*overtourism* di cui si era discusso nei mesi precedenti, ha lasciato il posto ad un vuoto e ad un silenzio inquietanti. Si è aperto pertanto in città un fitto dibattito sulla necessità di riconfigurare il centro storico cittadino verso un più equilibrato assetto organizzativo e funzionale.

In questo contesto, il presente volume, che restituisce gli esiti di una serie di indagini condotte dal LaGeS-Laboratorio di Geografia Sociale dell'Università di Firenze di concerto con l'Assessorato all'Urbanistica

---

* Il testo è stato realizzato congiuntamente dagli autori; si deve a Loda la stesura dei paragrafi 1, 2, 4; a Tartaglia la stesura del paragrafo 3; a Loda e Puttilli la stesura del cap. 5. Per la partecipazione nella raccolta e nell'elaborazione dei dati si ringraziano Chiara Barbieri, Ilaria Di Mantova, Zoe Sassone ed Isabella Troisi, studentesse del corso di laurea in Geography, Spatial Management, Heritage for International Cooperation, Tommaso Asso e Adelina Sultan, rispettivamente borsista e assegnista presso il LaGeS.

[1] Si vedano fra gli altri Cocola-Gant (2016), Gravari-Barbas & Guinand (2017), Sequera, Nofre (2018), Dodds, Butler (2019).

[2] Cfr. Freytag, Bauder, 2018; Milano, Novelli, Cheer, 2019.

del Comune di Firenze, intende contribuire alla costruzione di un quadro conoscitivo di supporto alla formulazione delle politiche di riequilibrio del centro storico[3].

[3] Con il termine “centro storico” faremo qui riferimento all’area di 505 ha compresa entro il “Sito UNESCO centro storico di Firenze” prima del recente ampliamento del sito che ha incluso Piazzale Michelangelo e S. Miniato.

Fontana del Nettuno (Foto: Mirella Loda)

1. Introduzione

Alla progressiva perdita di funzioni residenziali, che nell'arco degli ultimi 50 anni ha comportato per Firenze un calo di 90.000 abitanti, sino ai circa 367.000 del 2021 (ISTAT, 2022a), ha in effetti fatto da contrappeso la crescita costante e massiccia (specialmente dopo l'inclusione della porzione di centro storico compreso nelle mura trecentesche nella lista UNESCO del Patrimonio dell'Umanità nel 1982) dei flussi turistici: secondo i dati del Comune di Firenze nel 2018 si registravano in città 10,6 milioni di presenze turistiche (di cui 72% in esercizi alberghieri e 28% in esercizi extra-alberghieri), e 5,3 milioni nel primo semestre del 2019, con un incremento di 2,6% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente.

Pressione turistica a Ponte Vecchio (Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

Il centro storico ha sperimentato questi processi in forma estrema. Mentre la contrazione delle residenze ha progressivamente ridotto il numero degli abitanti anagrafici, anche per gli effetti distorsivi esercitati sul mercato degli affitti da Airbnb, sulla cui piattaforma viene offerto circa 1/5 del patrimonio immobiliare del centro storico (dati 2016)[1], il numero dei visitatori è andato al contrario aumentando.

Secondo un recente studio realizzato per il Comune di Firenze nel 2017, in quel periodo gravavano infatti quotidianamente sul centro storico quasi 67.000[2] visitatori stranieri, oltre ad una quota imprecisata di visitatori italiani e pendolari, facendo da contrappeso ad un numero di abitanti anagrafici pari a neanche 46.000.

Una tale pressione turistica in media portava più che a raddoppiare il numero di presenze in centro storico per ogni giorno dell'anno.

Alla progressiva sostituzione della domanda turistica a quella degli abitanti stabili si è accompagnata una profonda trasformazione nel paesaggio commerciale, sempre più connotato dal fortissimo incremento delle attività di ristorazione. Secondo un recente studio[3] il numero delle attività presenti entro il perimetro UNESCO è raddoppiato in meno di tre lustri (2003-18) ed oggi si conta una attività di ristorazione ogni 23 persone ufficialmente residenti in centro; le attività, sovente (1/5 dei casi) sostituitesi a precedenti attività artigianali o commerciali di altro tipo, traggono il proprio fatturato per il 50% dalla domanda turistica (ma la percentuale supera i 2/3 del totale nella zona monumentale); in oltre il 37% dei casi il fatturato è aumentato nel triennio precedente la rilevazione e solo nel 18% si accusa una diminuzione. L'espansione delle attività di ristorazione si è peraltro manifestata anche con una spiccata occupazione di spazio pubblico nella forma di *dehors*, di cui è dotata quasi la metà delle attività: fra 2008 e 2018 l'aumento è stato del 67% nel numero delle piattaforme e del 45% nella superficie occupata.

---

[1] Considerando solo l'offerta di "case intere", senza contare le singole stanze, cfr. Romano et al. (2018)

[2] Il dato corrisponde alla media giornaliera in una settimana preautunnale ed è il risultato di un'indagine TIM su *mobility analytics*, cfr. Comune di Firenze (2018)

[3] Lo studio è stato condotto su un'area del centro storico corrispondente ad 1/3 dell'area UNESCO, calcolata sull'area precedente alla recente espansione del sito, cfr. Loda et al. (2020).

Dehors nelle aree monumentali (Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

Le criticità connesse all'estrema funzionalizzazione turistica del centro storico erano state oggetto di dibattito e di discussione anche prima del Covid19, quando si era cominciata a lamentare la cosiddetta *foodification* e l'eccessiva "commercializzazione" dello spazio pubblico con l'espansione dei *dehors* su strade e piazze.

Particolarmente rilevante è stata l'attenzione dedicata al fenomeno dal Piano di Gestione del sito UNESCO Centro storico di Firenze, che auspicava il mantenimento di un equilibrio tra la fruizione libera dello spazio pubblico ed il suo utilizzo a fini commerciali. Anche in risposta a questa preoccupazione, fra la fine del 2017 e l'inizio del 2018 il Comune ha emesso significative ordinanze di contenimento[4], ma gli strumenti in mano alle amministrazioni comunali sono assai limitati

[4] Una prima misura bloccava per tre anni la concessione di nuove licenze per attività di somministrazione nel perimetro UNESCO; la seconda misura (la famosa ordinanza del panino) vietava di consumare alimenti in strada durante le ore dei pasti in alcune vie centralissime su cui affacciano paninerie citate su Tripadvisor e molto apprezzate dalla domanda turistica.

dopo la semplificazione delle procedure per l'apertura di nuove attività introdotta dal decreto Bersani (1998) e dal "Salva Italia (2011).

Questo soprattutto a fronte del fatto che, nonostante nel dibattito pubblico il centro storico continui ad essere identificato con l'idea stessa di città, oggi esso è notoriamente solo una fra le molteplici forme che il fenomeno urbano assume in età contemporanea (dalle periferie più o meno riqualificate, alla città diffusa, alle nuove centralità incardinate sui mall, ecc.).

In questo contesto una certa specializzazione della città storica in funzioni turistiche e di loisir, con il conseguente indebolimento delle funzioni residenziali, è quindi inevitabile.

Inoltre, gli importanti introiti assicurati direttamente o indirettamente dal mercato turistico a numerosi comparti economici hanno significativamente contribuito a ricostituire l'appetibilità del centro storico dal punto di vista degli investimenti immobiliari dopo il calo sperimentato nella fase di cosiddetta "contro-urbanizzazione", consolidando quindi l'adesione di importanti gruppi sociali al modello di sviluppo centrato su turismo e *loisir*.

La pandemia ha però improvvisamente interrotto questo meccanismo e messo a nudo i rischi di una dipendenza così marcata dai flussi turistici, specialmente internazionali.

Esperienza durante il lock down: “il centro ormai è un deserto”
(Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

Esperienza durante il lock down: “è tutto chiuso…mi fa tanta tristezza”
(Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

Si è quindi riacceso il dibattito circa le politiche da attuare per un nuovo corso, mentre l'Amministrazione si impegnava a potenziare le funzioni rivolte alla popolazione locale rispetto a quelle destinate alla domanda turistica, con particolare riferimento al contenimento dell'offerta di alloggi su piattaforma, al recupero della residenza e all'attrazione di attività ed imprese innovative[5].

Il presente volume si propone di contribuire alla costruzione del quadro conoscitivo necessario per definire realisticamente gli scenari possibili di sviluppo della città storica, nonché le forme dell'intervento pubblico coerenti con gli obiettivi di una sua rifunzionalizzazione a favore della popolazione residente. Le pagine che seguono illustrano gli esiti degli studi realizzati a questo scopo dal LaGeS, in parte elaborando i dati secondari disponibili, in parte conducendo rilevazioni dirette sul campo.

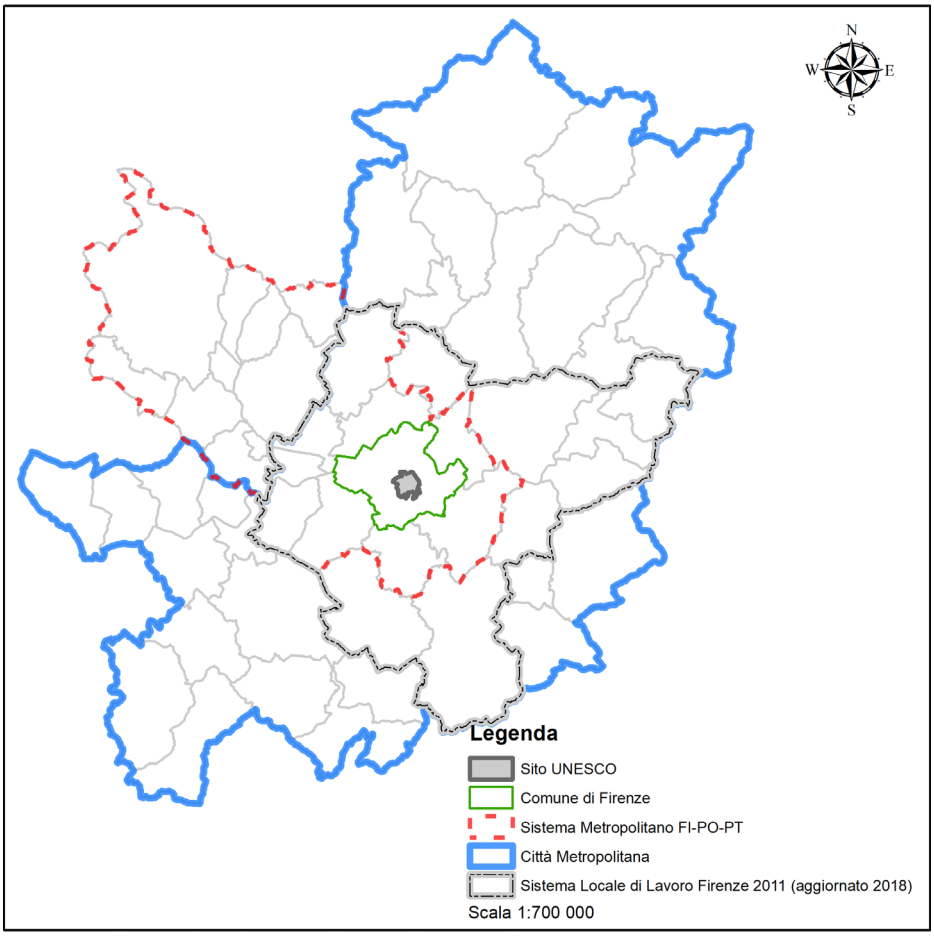
Il testo è organizzato in due parti. Nella prima parte, di inquadramento territoriale generale, si ricostruiscono per il periodo 2000-2020 le dinamiche relative ai trasferimenti di residenza, ai flussi di mobilità e – per gli anni più recenti - all'incidenza dello *smart working*, come risultano dall'analisi degli open data disponibili in rete o forniti dagli uffici comunali. Nella seconda parte si presentano i risultati delle indagini dirette, sia quantitative che qualitative, condotte dal LaGeS, finalizzate a rilevare l'attrattività residenziale del centro storico dopo l'esperienza pandemica, a schizzarne la relazione funzionale col resto del territorio e ad esaminare la tenuta delle attività di ristorazione, un settore molto rilevante sia per la base economica che per l'organizzazione degli spazi del centro storico. Il capitolo conclusivo fornisce una sintesi degli esiti più significativi ed alcune raccomandazioni circa le possibili linee di azione.

[5] In ambito italiano si sono intensificate le iniziative di scambio e confronto tra città d'arte (Firenze e Venezia in primis) finalizzate a condividere esperienze e strategie in materia di gestione dei flussi turistici e salvaguardia dei centri storici nel post-pandemia. Tali iniziative hanno peraltro originato una proposta di legge di iniziativa popolare "Salva centri storici", annunciata dal sindaco di Firenze Dario Nardella nel giugno 2022 e finalizzata a dotare le amministrazioni comunali di specifici strumenti di gestione (cfr.https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/proposta-di-legge-salva-centri-storici-nardella-settembre-partira-la-raccolta, ultimo accesso 22/07/2022).

2. Le partizioni territoriali dell'analisi

L'analisi dei dati, con particolare riferimento al sistema delle residenze, ai flussi ed al sistema del lavoro, è stata effettuata considerando le diverse partizioni che interessano il territorio.

Fig. 2.1 - Partizioni amministrative considerate nell'analisi.



Per quanto riguarda le partizioni amministrative l'analisi interessa i seguenti livelli: l'Area metropolitana fiorentina (come definita dalla delibera del CR n. 130 del 2000), le provincie di Prato e Pistoia, la Città

metropolitana di Firenze, i comuni compresi nelle aree citate, i quartieri di Firenze.

Per quanto riguarda le partizioni funzionali l'analisi considera il sistema metropolitano Firenze-Prato-Pistoia[6] ed il sistema locale del lavoro di Firenze (da ora in poi SSL) (Fig. 2.1).

Com'è noto, alcuni comuni dell'area sono compresi tanto nel sistema metropolitano FI-PO-PT (d'ora in poi SM) che nella Città metropolitana di Firenze[7](d'ora in poi CM); vi è quindi un'area di sovrapposizione delle due partizioni.

Per una maggiore leggibilità, i dati sono stati quindi aggregati nelle seguenti categorie (Fig. 2.2):

A -Sito UNESCO centro storico di Firenze;

B - Comune di Firenze (escluso Sito UNESCO);

C - Cintura fiorentina (così definita dal Piano Urbano di Mobilità Sostenibile di Firenze) = comune di SM appartenente alla Città metropolitana (escluso comune di Firenze);

D - Resto CM = comune della Città metropolitana non compreso in SM

E - SM/PO-PT = comune di SM appartenente alle province di Prato o Pistoia;

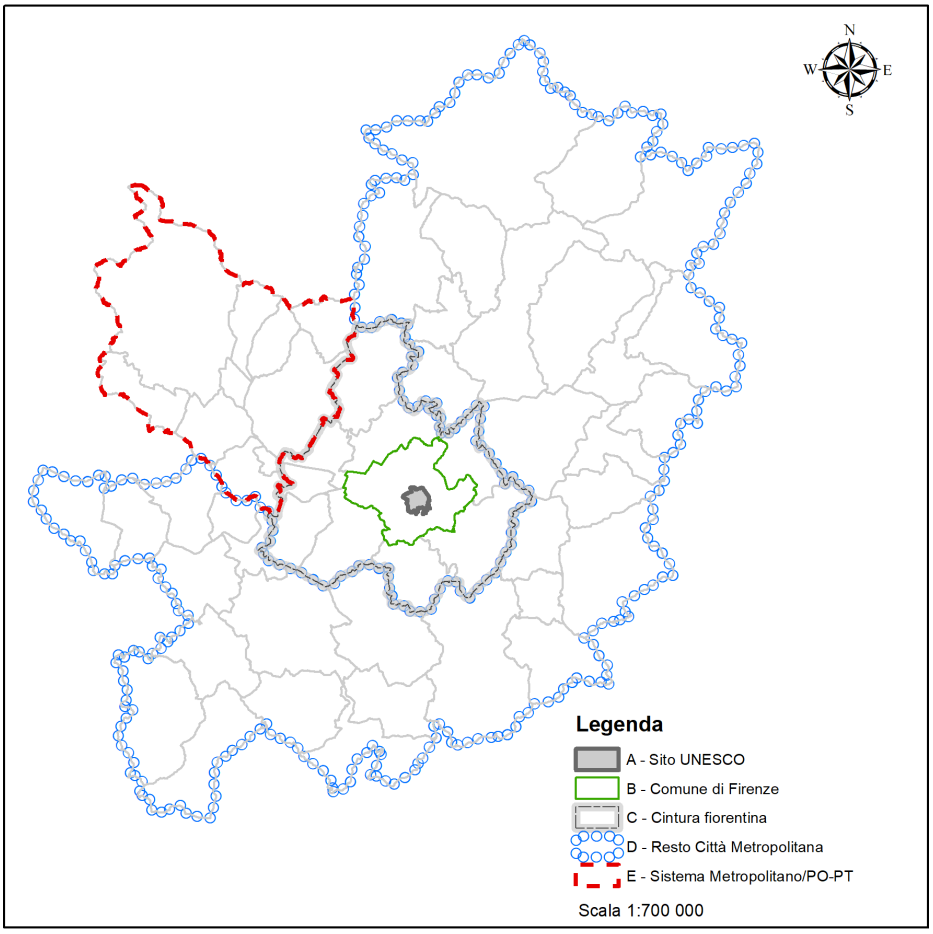
F - comune della Toscana diverso dalle categorie precedenti;

G - comune esterno alla regione.

[6] Sulle relazioni che collegano funzionalmente il sistema metropolitano Firenze-Prato-Pistoia, nonostante il mancato riconoscimento come area metropolitana al momento della promulgazione della legge 142/90 si veda Cfr. Romei (1998).

[7] Si tratta dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli, Campi Bisenzio, Fiesole, Impruneta, Scandicci, Sesto Fiorentino, Lastra a Signa, Signa e Calenzano.

Fig. 2.2. - Partizioni territoriali utilizzate per l'aggregazione dei dati.



Prospettiva su Piazza Duomo (Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

3. Dinamiche socio-economiche nel centro storico di Firenze

3.1 Il metodo di ricerca

L'utilizzo di dati appositamente rilevati allo scopo di rispondere ad un quesito di ricerca come quello oggetto di questo volume costituisce la strada maestra nello sviluppo di una analisi. Sono quindi fondamentali per il presente studio i risultati delle rilevazioni empiriche che saranno esposti nel Capitolo 4, rilevazioni progettate nell'ottica di indagare possibili scenari di sviluppo del centro storico di Firenze nell'epoca post pandemica.

Queste indagini specifiche possono essere peraltro messe proficuamente in relazione con analisi sviluppate sulla base di dati secondari che benché rilevati per altri scopi, sono disponibili per il territorio. Alcuni dei risultati dell'elaborazione di queste fonti possono anche essere molto utili per un confronto con le evidenze delle rilevazioni empiriche realizzate nel corso di questo studio ed illustrate nel quarto capitolo.

In questa sezione del lavoro verrà pertanto esposta una sintetica analisi delle fonti di dati secondari volta a rilevare l'assetto e l'evoluzione storica di alcuni dei fondamentali aspetti della dinamica urbana, con una particolare attenzione a quelli che possono essere utili a caratterizzare elementi di attrattività del centro storico.

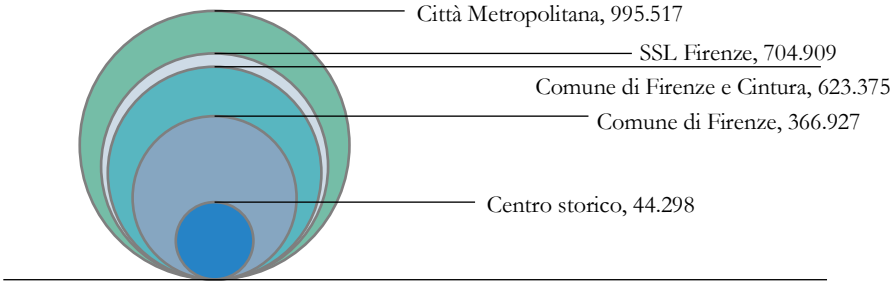
Le fonti dati utilizzate sono principalmente attribuibili al Comune di Firenze ed all'ISTAT, coprono un arco di tempo che si estende vino ad un ventennio precedente alla pandemia di Covid-19, e saranno via via richiamate nel corso dell'esposizione che segue.

3.2 La residenza

L'assetto della residenza anagrafica costituisce un elemento che, sia pur parziale, è in grado di fornire indicazioni utili sulla relazione tra popolazione e tessuto della città. La parzialità di una tale lettura è data dal fatto che – come già menzionato nell'introduzione - essa non rispecchia pienamente l'uso del territorio da parte delle persone che lo frequentano giornalmente, uso che può essere molto diverso rispetto al *pattern* anagrafico, tanto più in un'area come quella fiorentina nella quale la componente dei visitatori è numericamente consistente. La lettura dell'assetto della residenza anagrafica rimane comunque di grande utilità per decifrare l'uso del territorio sotto un profilo meno dinamico e più strutturale. A tale scopo, in questa sezione verrà dunque mostrata una breve analisi delle variazioni anagrafiche avvenute nel corso dell'ultimo ventennio nella città e nel suo centro storico in particolare, sulla base dei dati forniti dal Comune di Firenze (2022a; 2022b) ed ISTAT (2022a). L'uso complessivo della città da parte dell'intera popolazione su di essa insistente verrà invece analizzato nella sezione successiva.

Il centro storico di Firenze è incastonato in contesto territoriale e di relazioni socioeconomiche delimitato dalle partizioni amministrative mostrate nelle Fig. 2.1 e 2.2. Dal punto di vista delle dimensioni anagrafiche, e facendo riferimento alla situazione pre-pandemica di fine 2019, il centro storico di Firenze contava oltre 44.000 residenti, pari a circa il 12% della popolazione residente nel comune ed a meno del 3% di quella residente nella Città Metropolitana (Fig. 3.2.1).

Fig. 3.2.1 - Dimensioni anagrafiche delle principali partizioni amministrative a fine 2019, rappresentate da cerchi di aree ad esse proporzionali. Elaborazione su dati del Comune di Firenze (2022a; 2022b) ed ISTAT (2022a).



I valori del rapporto tra la dimensione anagrafica del centro storico e quella dei più estesi contenitori amministrativi di riferimento si sono mantenuti pressoché costanti sia nel quinquennio precedente, sia nel successivo 2020 che ha visto accadere l'esplosione della pandemia[1].

Tuttavia, dal punto di vista dell'evoluzione temporale di lungo periodo, se si considera l'andamento storico delle dimensioni anagrafiche delle cinque partizioni amministrative considerate negli ultimi due decenni, si possono notare differenze importanti.

Le aree più esterne, la Città Metropolitana e il SSL di Firenze, hanno visto incrementare la propria popolazione anagrafica a partire dal 2000 fino all'inizio del 2015, quando si è innescato un periodo di decrescita, moderato ma costante (Fig. 3.2.2).

La residenza della Cintura Fiorentina è andata invece crescendo per tutto il ventennio considerato fino all'inizio della pandemia.

Nel comune di Firenze si è avuto un andamento leggermente più vario.

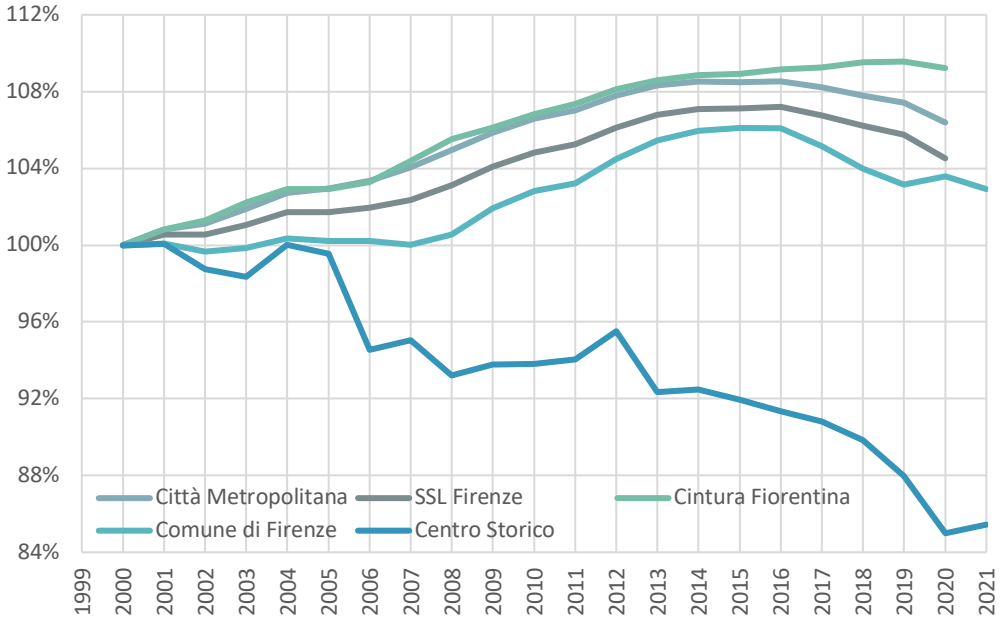
La popolazione anagrafica è rimasta sostanzialmente invariata dal 2000 al 2007, per poi iniziare a crescere in modo abbastanza costante per quasi un decennio e ricominciare a calare a partire dal 2016 fino a fine 2019, con un piccolo incremento nel 2020.

Nel centro storico di Firenze l'andamento della popolazione anagrafica si è discostato da quello delle aree circostanti rivelandosi quasi sempre

[1] Comune di Firenze, 2022a; Comune di Firenze, 2022b.

decrescente nei vent'anni considerati, anche se in modo abbastanza irregolare e con qualche inversione in anni specifici, tra i quali il 2020 anno di inizio pandemia, ma tendenzialmente in diminuzione.

Fig. 3.2.2 – Andamento storico della popolazione anagrafica a fine anno nelle principali partizioni amministrative. Elaborazione su dati del Comune di Firenze (2022a) ed ISTAT (2022a).



In questo contesto di progressivo impoverimento anagrafico, una misura interessante dell'attrattività residenziale del centro storico può essere fornita dal numero di persone che si iscrivono o si cancellano dalle liste anagrafiche, sia se osservato al variare del tempo sia se considerata in termini spaziali nelle diverse zone dell'area in esame. I dati a cui ci riferisce da questo punto in poi per analizzare questa misura sono desunti dalla fonte Comune di Firenze (2022a) e si riferiscono alle variazioni della popolazione anagrafica dovute ad iscrizioni e cancellazioni all'anagrafe, escluse le variazioni naturali dovute a nascite e decessi. Tali dati rappresentano solo le variazioni

'volontarie', e sono quindi un significativo indicatore di attrattività dell'area esaminata.

Dalla Fig. 3.2.3, che mostra i valori a fine anno degli iscritti e dei cancellati dalle liste anagrafiche dell'intera area comunale di Firenze e del centro storico, si nota come in ambedue le aree si sia verificato un notevole saldo negativo per quasi tutto il primo decennio del secolo, che è andato riducendosi nell'ultima parte per poi rimanere su variazioni ridotte e con una ripresa del decremento a cavallo della pandemia.

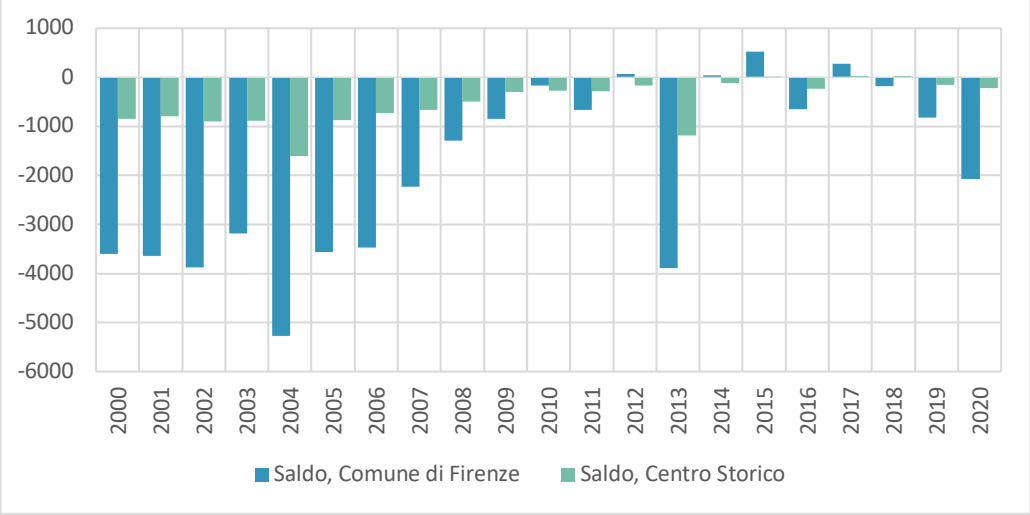
Nella Fig. 3.2.3, si può notare che i due anni 2004 e 2013 spiccano per valori particolarmente negativi del saldo anagrafico. Questi valori sono di carattere artificioso, in quanto registrano l'operazione di allineamento tra i valori dei residenti registrati dai censimenti generali della popolazione effettuati dall'ISTAT (rispettivamente nel 2001 e nel 2011) ed i valori risultanti dall'anagrafe[2]; essi avrebbero dovuto, tra l'altro, essere spalmati nei rispettivi decenni pre-censuari anziché attribuiti ad un unico anno. Coerentemente con quanto si vede attribuito a questi due anni singolari, è comunque rilevabile dal confronto tra i dati anagrafici del comune di Firenze e i relativi dati censuari il fatto che questi ultimi risultano inferiori ai primi[3].

L'artificio qui descritto sarà rilevabile in tutte le altre figure che seguono in questo capitolo, perciò non verrà più rammentato.

In generale i saldi sono stati comunque negativi per tutto il ventennio, salvo qualche sporadico caso di annate con un saldo di poco positivo, concentrate comunque nel periodo più recente, a significare che le dinamiche di spopolamento anagrafico si sono andate attenuando nel decennio più recente pur rimanendo negative. Gli andamenti nel tempo dei saldi delle due aree sono stati generalmente analoghi salvo in alcuni anni particolari, mostrando un coefficiente di correlazione lineare dello 0,98 ed un coefficiente di correlazione della regressione lineare di circa 0,9.

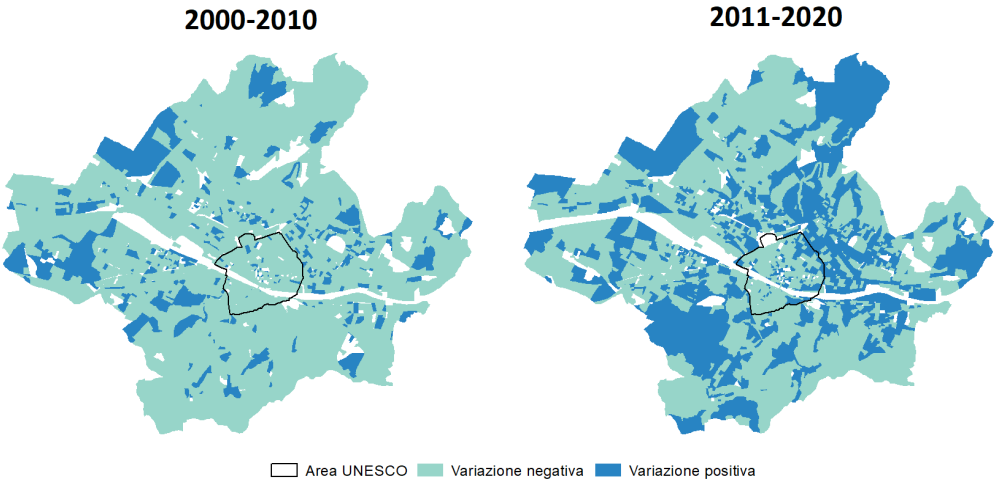
[2] L'allineamento delle anagrafi ai risultati censuari era disposto dal DPR del 30 maggio 1989, n. 223, c.d. "regolamento anagrafico", poi modificato dal DPR 17 luglio 2015, n. 126.
[3] Ad esempio, confrontando i dati del Comune di Firenze (2022a) con quelli dell'ISTAT (2011a).

Fig. 3.2.3 – Andamento del saldo a fine anno degli iscritti e dei cancellati all'anagrafe nell'area comunale di Firenze e nel centro storico. Elaborazione su dati del Comune di Firenze (2022a).



Per ciò che concerne la distribuzione spaziale delle variazioni anagrafiche, essa si è manifestata, come era lecito aspettarsi, in modo non uniforme sia nel territorio comunale che nel centro storico. La tipologia di variazione, media nei due decenni 2000-2010 e 2011-2020, del saldo delle densità spaziali degli iscritti e dei cancellati all'anagrafe è riportata nella Fig. 3.2.4 dalla quale, oltre alla menzionata disuniformità spaziale, si può notare la minore entità dello spopolamento nel periodo più recente. Si vede inoltre che il centro storico ha registrato variazioni medie tendenzialmente negative in entrambi gli orizzonti temporali considerati, con qualche inversione di tendenza soltanto nel secondo decennio ai suoi margini orientali.

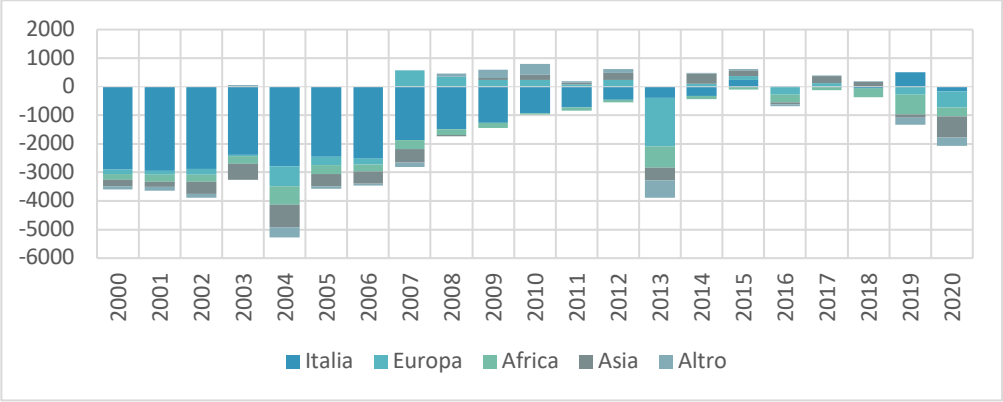
Fig. 3.2.4 – Segno delle variazioni medie del saldo delle densità degli iscritti e dei cancellati all'anagrafe nell'area comunale di Firenze nei due decenni esaminati. Elaborazione su dati del Comune di Firenze (2022a).

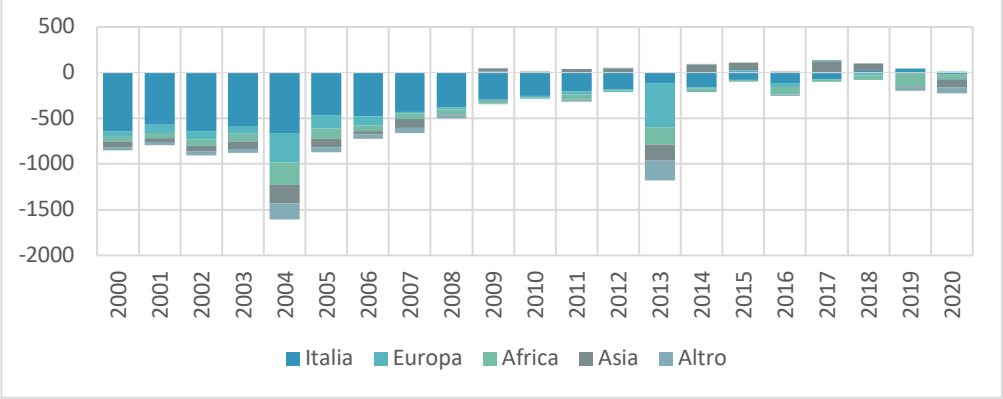


Una dimensione significativa delle variazioni anagrafiche considerate è quella della nazionalità. Dalla Fig. 3.2.5 si nota come i saldi negativi avvenuti nel primo decennio del secolo, sia nell'area comunale che nel centro storico, siano stati quasi totalmente dovuti a cittadini italiani. In questo periodo, la componente straniera è sempre stata di minore entità ma, contrariamente a quella italiana sempre negativa, negli ultimi anni del decennio ha contribuito in modo positivo alle variazioni anagrafiche, salvo che con la componente africana. Nel secondo decennio del secolo, con eccezione dell'anno singolare del 2013 nel quale si è regolata l'assenza di una grande quantità di stranieri rilevata dal censimento del 2011, i saldi anagrafici si sono drasticamente ridotti per riprendere una certa entità solo nel biennio 2019-2020. La popolazione italiana ha sempre determinato saldi negativi, con la sola eccezione – sia pur contenuta - del biennio 2018-2019, e principalmente nell'area al di fuori del centro. Il centro storico ha seguito il modello dell'intera area comunale, ma con alcune eccezioni; si nota ad esempio nel secondo decennio una sequenza di saldi positivi di cittadini di nazionalità asiatica. Il quadro totale può essere dunque

interpretato come un fenomeno di notevole spopolamento del centro storico dovuto principalmente – e fortemente nel primo decennio considerato – alla popolazione di nazionalità italiana; spopolamento che tuttavia si è andato molto attenuando nel secondo decennio anche se ha mostrato segni di ripresa proprio negli untimi due anni del periodo considerato, ed anche prima dell'inizio della pandemia, ad opera soprattutto di stranieri.

Fig. 3.2.5 – Andamento per nazionalità del saldo a fine anno degli iscritti e dei cancellati all'anagrafe nell'area comunale di Firenze, sopra, e nel centro storico, sotto. Elaborazione su dati del Comune di Firenze (2022a).

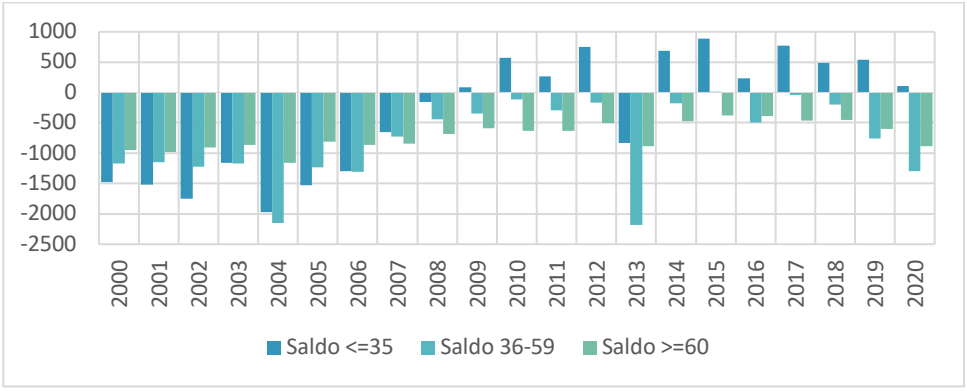


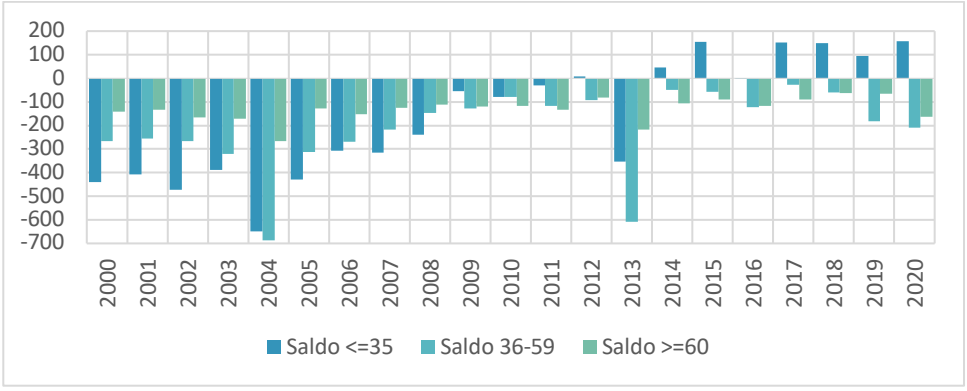


La distribuzione dei movimenti anagrafici per età mostra alcuni aspetti significativi. Nella Fig. 3.2.6 si vede che la componente più anziana

della popolazione, con età maggiore di 60 anni, incide in misura minore sulle variazioni anagrafiche, mentre più significativi sono contributi delle fasce giovanili (età inferiore ai 35 anni) e intermedie tra le due. L'indicazione più interessante è quella che mostra che gli unici saldi positivi, avvenuti esclusivamente del secondo decennio analizzato, sono dovuti alla fascia giovanile. Non si rilevano invece drastiche differenze tra quanto è accaduto nell'area comunale e nel centro storico in termini di andamenti generali, salvo il fatto che il ripopolamento da parte della componente più giovane è sopravvenuto nel centro storico con un ritardo di qualche anno rispetto a quanto è accaduto nell'area comunale.

Fig. 3.2.6 – Andamento per età del saldo a fine anno degli iscritti e dei cancellati all'anagrafe nell'area comunale di Firenze, sopra, e nel centro storico, sotto. Elaborazione su dati del Comune di Firenze (2022a).



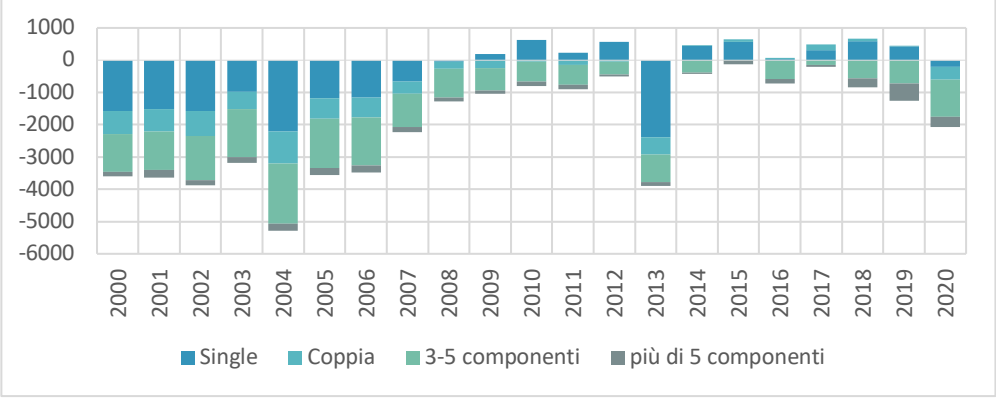


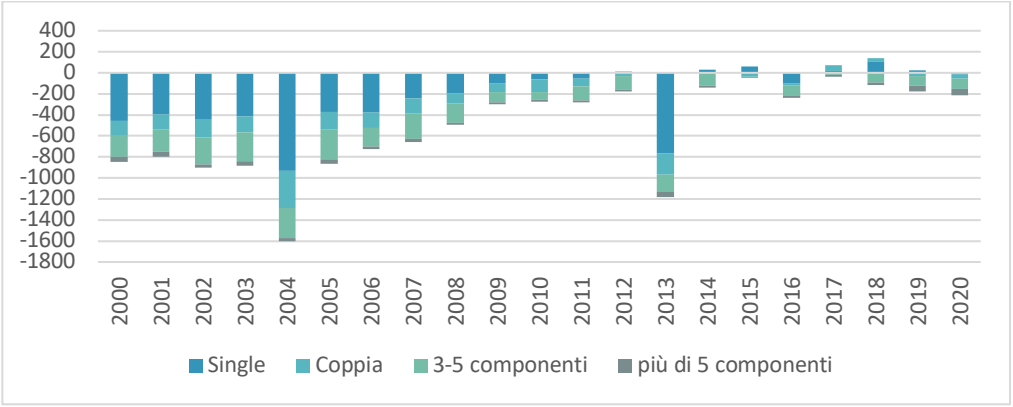
La dimensione del nucleo familiare è un altro elemento che mostra alcuni aspetti interessanti della dinamica della residenza anagrafica. Dalla Fig. 3.2.7 si rileva che le famiglie costituite da coppie hanno avuto una incidenza minore sui saldi demografici, superiore solo a quella delle famiglie molto numerose che è del tutto trascurabile.

Le due componenti di rilievo sono quella delle famiglie con 3÷5 componenti e quella dei single. Quest'ultima appare una componente importante nella tendenza al ripopolamento anagrafico dell'area comunale e anche – in misura inferiore – del centro storico negli anni recenti.

Nell'ultimo triennio in cui il saldo anagrafico sembra riprendere una tendenza negativa, si nota inoltre che tale tendenza è sostenuta principalmente dalle famiglie medie e numerose, mente è parzialmente controbilanciata proprio dalla popolazione dei single.

Fig. 3.2.7 – Andamento per dimensione del nucleo familiare del saldo a fine anno degli iscritti e dei cancellati all'anagrafe nell'area comunale di Firenze, sopra, e nel centro storico, sotto. Elaborazione su dati del Comune di Firenze (2022a).





Questa sintetica analisi sembra suggerire alcuni elementi di carattere generale. Il primo è che l'area urbana ed il centro di Firenze hanno registrato in questo secolo un trend ventennale di spopolamento anagrafico che tuttavia, partendo dai livelli massimi del primo lustro, si è andato rapidamente attenuando per divenire molto contenuto, con anche qualche annata di moderato saldo positivo, nel secondo decennio analizzato.

Il calo anagrafico registrato nel 2019, anno precedente al verificarsi della pandemia di Covid-19, potrà essere interpretato nel so significato tendenziale o meno solo quando sranno disponibili i dati sulle annate successive. Un secondo elemento di rilievo è quello che mostra che il contributo delle persone di nazionalità italiana al decremento dei residenti del centro storico, preponderante nel primo decennio del secolo, è andato in controtendenza negli ultimi anni. Un altro elemento interessante è infine quello, iniziato con anticipo nell'area comunale ma verificatosi con un ritardo di qualche anno anche nel centro storico, del contributo positivo della popolazione giovanile e delle famiglie costituite da single alla popolazione anagrafica della città.

Veduta da Bellosguardo (Foto: Mirella Loda)

3.3 Il sistema del lavoro

Oltre alla trama delle residenze, un altro fattore chiave che consente di caratterizzare le dinamiche di utilizzo e di attrattività dell'area urbana è costituito dal sistema del lavoro. La distribuzione delle sedi di lavoro costituisce un reticolo di luoghi a cui accedono giornalmente lavoratori provenienti dall'area urbana ma anche dai territori ad essa esterni. Riuscire a fornire una descrizione di questo reticolo, in termini di struttura spaziale ma anche di entità dei posti di lavoro disponibili, è di grande importanza per comprendere l'uso della città. Pervenire ad una tale descrizione è allo stato attuale possibile utilizzando alcuni dataset secondari – elencati qui sotto - prodotti da rilevazioni condotte annualmente, dall'ISTAT relative ai tre sottoinsiemi del sistema del lavoro costituiti dalle imprese, dalle istituzioni e delle istituzioni non profit[4].

1) ISTAT, Registro Statistico delle Unità Locali delle Imprese (Asia). Archivio di microdati contenente l'elenco delle unità locali delle imprese, comprensivo di geolocalizzazione tramite indirizzo stradale, consistenza dei posti di lavoro, categoria economica (Istat, 2018).

2) ISTAT, Censimento Permanente delle Istituzioni Pubbliche, archivio di microdati.

3) Registro Asia delle Istituzioni Non Profit, archivio di microdati.

I più recenti dati disponibili del Registro Statistico delle Unità Locali delle Imprese (Asia), sono relativi all'anno 2018, anno che pur non essendo recentissimo può ben rappresentare una situazione prepandemica sostanzialmente stabile. Secondo questi dati, nel territorio comunale di Firenze erano attive quasi 47.200 unità locali di imprese che impiegavano 170.400 addetti circa. Nell'area del centro storico, le imprese erano quasi 11.700 ed impiegavano circa 43.000 persone, in entrambi i casi una quota pari ad un quarto del totale

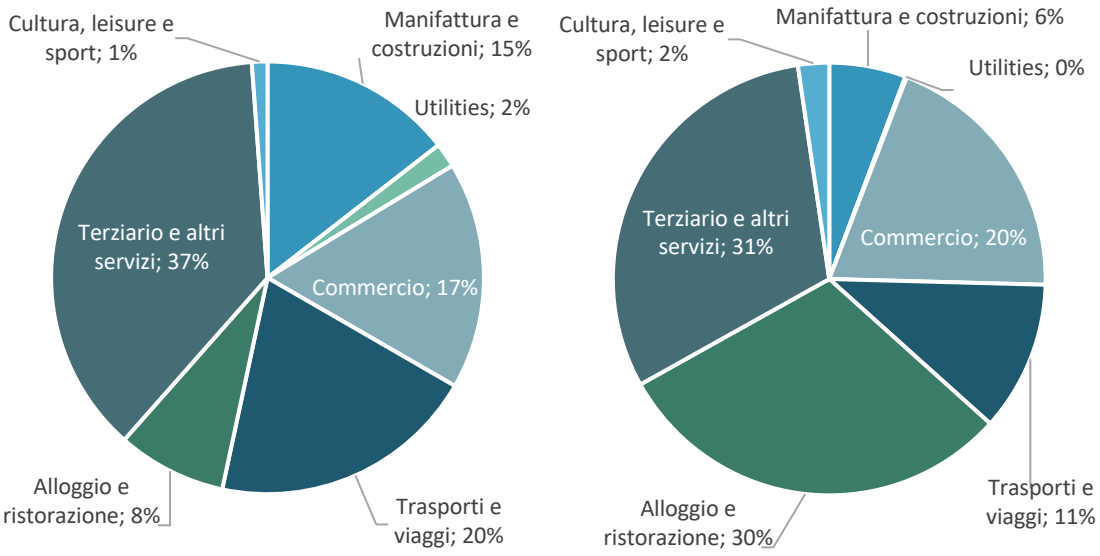
[4] I dataset di queste rilevazioni sono stati forniti dal Comune di Firenze per i fini di questo studio.

comunale, pur essendo l'estensione del centro storico pari a solo il 5% dell'area del comune di Firenze.

Nella Fig. 3.3.1 si vede la differenza di distribuzione complessiva degli addetti nelle diverse macrocategorie[5] di attività economica tra il centro storico e la rimanente parte dell'area comunale. Si nota che nel centro storico i pesi percentuali delle attività di trasporti e viaggi, di quelle di manifattura e costruzioni e di quelle del terziario erano sensibilmente inferiori a quelli della restante parte dell'area comunale. Altri settori economici risultano invece di peso preponderante nell'area del centro. Il peso percentuale del commercio è maggiore nell'area centrale, ma soprattutto il peso percentuale delle attività economiche riguardanti la cultura, il divertimento e lo sport risulta doppio che nell'intero territorio comunale, anche se la loro entità è piccola rispetto a quella degli altri settori economici. Più di tutto il resto, infine, il peso delle attività di alloggio e ristorazione risultano nel centro erano preponderanti, assorbendo circa il 30% degli addetti delle imprese private contro solo l'8% di quelli riferiti all'area comunale.

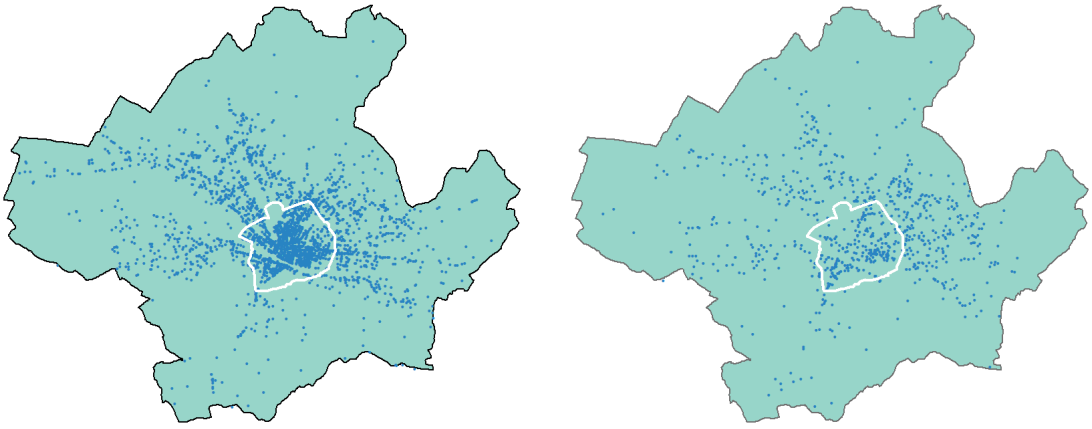
[5] Si fa riferimento alle categorie ATECO 2007 aggiornate al 2022 (ISTAT, 2022c), aggregate per chiarezza di lettura nelle seguenti 7 macrocategorie: Manifattura e costruzioni: attività manifatturiere, costruzioni; Utilities: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata, fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento; Commercio: commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli; Trasporti e viaggi: trasporto e magazzinaggio, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese; Alloggio e ristorazione: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione; Terziario e altri servizi: servizi di informazione e comunicazione, attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, istruzione, sanità e assistenza sociale, altre attività di servizi; Cultura, *leisure* e sport: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento.

Fig. 3.3.1 – Ripartizione percentuale per macrocategoria economica del numero degli addetti impiegati nelle imprese private, nel centro storico (a destra) e nella restante parte dell'area comunale di Firenze (a sinistra). Elaborazione su dati Istat (2018).



Dal punto di vista della distribuzione spaziale, il grande peso nel centro storico di Firenze delle attività di alloggio e ristorazione è visibile nella Fig. 3.3.2, anche messo a confronto con la distribuzione delle attività culturali, di *leisure* e sport.

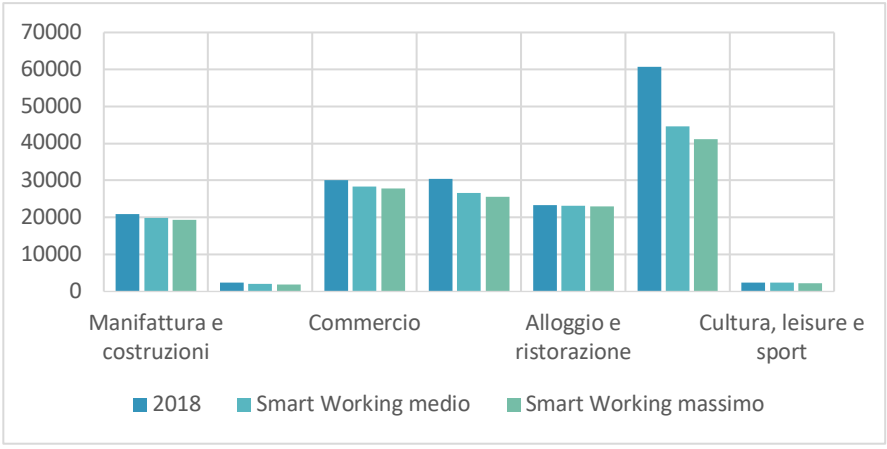
Fig. 3.3.2 – Distribuzione spaziale nell'area comunale di Firenze del numero di unità locali di imprese private che forniscono servizi di alloggio e ristorazione (a destra) e cultura, *leisure* e sport (a sinistra). Elaborazione su dati Istat (2018).

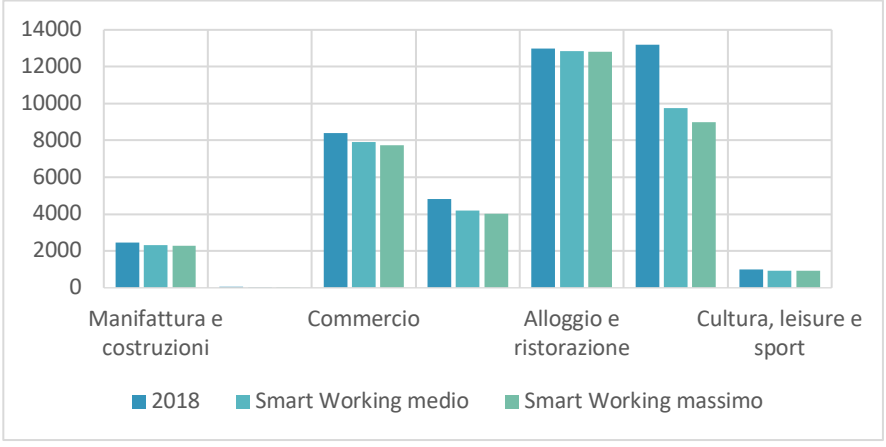


Sulla base della configurazione delle imprese descritta dai dati del Registro Statistico delle Unità Locali delle Imprese (Asia) del 2018, considerando che essi siano rappresentativi con una certa approssimazione della situazione prepandemica, si può provare a calcolare l'entità dell'impatto del ricorso alla pratica dello *smart working* in scenari post pandemici. Il calcolo può essere effettuato utilizzando la rilevazione effettuata dall'Istat (2020d) nel 2020 sulle potenzialità di ricorso allo smart working per ogni categoria ATECO di attività economica. Gli scenari rilevati dall'ISTAT in questa indagine sono stati due: quello di un ricorso allo smart working di intensità media, e quello di ricorso allo smart working quanto più possibile. Naturalmente, le percentuali di utilizzo dello smart working sono diverse a seconda dei diversi settori di attività. Utilizzando i dati della menzionata rilevazione per calcolare tassi medi e massimi di utilizzo del lavoro a distanza, ed applicandoli ad ogni unità locale delle imprese presenti nel 2018 nel territorio comunale di Firenze, si ottiene quanto riportato nella Fig. 3.3.3. Dalla figura si nota come la più elevata perdita di presenze medie giornaliere si avrebbe nel settore terziario, com'era del resto lecito aspettarsi. Altre perdite apprezzabili si avrebbero nel

settore dei trasporti e parzialmente del commercio e delle costruzioni, mentre il ricorso allo smart working interesserebbe pochissimo le attività di servizi di alloggio e ristorazione e quelle culturali e di *leisure*, che sono caratteristiche del centro storico.

Fig. 3.3.3 – Numero di addetti delle unità locali delle imprese private nel territorio comunale di Firenze (in alto) e nel centro storico (in basso) all'anno 2018 e presenze medie sul posto di lavoro nei due scenari post pandemici di medio e massimo ricorso allo *smart working*.. Elaborazione su dati Istat (2018 e 2020d).



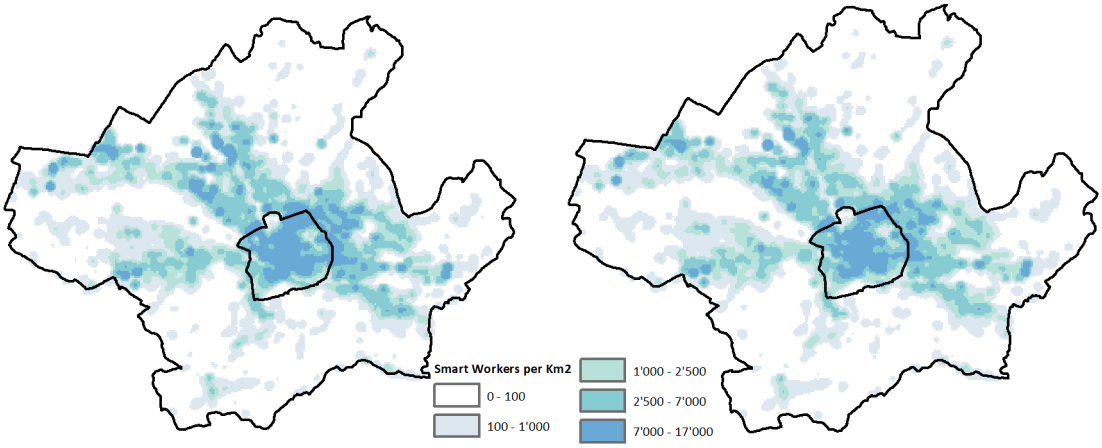


Questa configurazione comporterebbe una perdita di presenze medie giornaliere degli addetti delle imprese compresa – nei due casi di ricorso medio e massimo allo *smart working* - tra 23.000 e 29.000 unità per l'intero territorio comunale, e tra 4.800 e 6.000 unità per il centro storico. In rapporto al totale degli addetti del 2018, la perdita di presenze sarebbe compresa tra il 14% ed il 17% per l'area comunale e tra l'11% ed il 14% per il centro storico[6], a testimonianza del fatto che le attività dei servizi di alloggio e ristorazione preponderanti nel centro storico, manifestando una scarsa propensione al lavoro a distanza, potrebbero costituire un elemento di contrasto alla perdita di presenze per lavoro nell'area in esame.

Se la percentuale dei potenziali smart workers sui lavoratori totali delle imprese nel centro storico è inferiore a quella dell'intera area urbana, la densità dei lavoratori candidati ad usufruire del lavoro a distanza è maggiore nel centro storico rispetto all'area comunale complessiva. Questa caratteristica, che si vede graficamente nella Fig. 3.4.4, è dovuta essenzialmente al fatto che le unità locali delle imprese, e di conseguenza il numero di lavoratori, è nel centro storico molto più concentrata spazialmente che non nell'area comunale.

[6] Questi risultati non sono molto lontani da quelli elaborati dal Politecnico di Milano (2021) in base ad una specifica indagine sulle preferenze dichiarate, dalla quale emerge che la proiezione allo scenario post pandemico include 4,38 milioni di lavoratori in smart working, che sul totale dei quasi 22.8 milioni di occupati registrati dall'ISTAT a novembre 2021 e rapportati alle presenze medie settimanali di 5 giorni su 7, conducono ad una stima di poco meno del 14% di lavoratori in smart working nella media giornaliera.

Fig. 3.3.4 – Densità degli addetti alle unità locali delle imprese private nel territorio comunale di Firenze suscettibili di utilizzare lo smart working rispetto agli addetti del 2018, nei due scenari post pandemici di medio (a sinistra) e massimo (a destra) ricorso allo smart working. Elaborazione su dati Istat (2018 e 2020d).



L'analisi della distribuzione territoriale delle istituzioni pubbliche e non profit, e dei relativi scenari di utilizzo dello smart working può essere condotta in modo analogo a quanto fatto per le imprese, poiché le basi di microdati menzionate in apertura del paragrafo hanno una struttura abbastanza simile a quella utilizzata per le imprese. Tuttavia, non è stato ancora possibile effettuare questa analisi in quanto l'ISTAT non ha ancora rilasciato i dati di dettaglio. Alcuni dati complessivi a livello nazionale sono disponibili riguardo all'utilizzo dello smart working nelle istituzioni durante l'emergenza Covid-19 (ISTAT, 2021d), ad esempio la percentuale del numero minimo di lavoratori in presenza sul totale dei lavoratori in servizio (14,8%), che in linea di principio può lasciar immaginare un impatto non indifferente dello smart working sul lavoro istituzionale anche in una situazione post pandemica.

Flussi alla stazione di Santa Maria Novella (Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

3.4 I flussi

Firenze, come qualunque città, è caratterizzata dalla presenza contemporanea di diverse popolazioni. Oltre ai veri e propri abitanti, infatti, nella città sono normalmente presenti altri gruppi di individui che pur non abitando in quei luoghi li frequentano occupandone gli spazi con diverse modalità e tempi (Nuvolati, 2003).

Gli abitanti possono essere identificati con le persone residenti, ovvero quelle che secondo Istat (2022b) hanno dimora abituale nel luogo considerato, che da ora in poi indicheremo come domiciliate perché non necessariamente coincidono con i residenti anagrafici, ovvero quelli iscritti all'anagrafe. Gli altri gruppi possono essere classificati in vari modi[7], ma si tratta in ogni caso di visitatori dell'area in esame, che non vi dimorano stabilmente ma vi trascorrono solo un tempo limitato, per doversi motivi.

I fattori strutturali principali che determinano le dinamiche di uso e attrattività dell'area urbana sono quelli già descritti nei paragrafi precedenti, ovvero la residenza (che disegna il tessuto dell'uso più stabile della città e ha una grande importanza nel determinare le origini dei flussi giornalieri) e il sistema del lavoro (che insieme al sistema dei poli attrattori delle attività di studio delinea soprattutto i pattern dei flussi giornalieri in destinazione nell'area). A questi si aggiunge, in particolare per una città a vocazione turistica come Firenze, la dinamica d'uso della città da parte dei visitatori per motivi non legati alle attività quotidiane di studio, lavoro e uso residenziale della città. L'insieme di questi fattori determina un sistema di flussi di mobilità giornaliera, sia in ingresso che in uscita che interni all'area, che a sua volta produce un carico di presenze quotidiane nella città che per Firenze – come vedremo fra poco – è molto diverso da quello che emergerebbe dal solo sistema della residenza.

[7] Una delle prime e più conosciute classificazioni fu quella di Martinotti (1996), che comprendeva abitanti, pendolari, city users e businessmen, poi espansa da altri, tra cui Nuvolati (2003) che aggiunse la categoria dei turisti. Questi gruppi possono poi essere caratterizzati anche attraverso loro ulteriori attributi, come la nazionalità (ad esempio, italiana o straniera) oppure il motivo della presenza (ad esempio, studio, lavoro o altro).

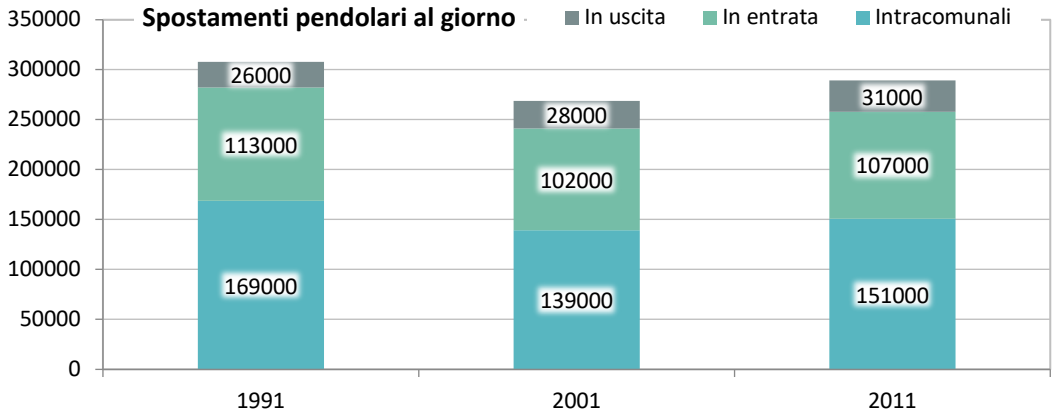
Costruire un quadro esaustivo delle presenze nell'area urbana e nel centro storico di Firenze, e dei relativi flussi, è una impresa abbastanza ardua, in quanto non esiste attualmente una rilevazione sistematica della popolazione complessivamente presente nelle aree urbane e le fonti di dati parziali sono scarse, spesso incomplete e riferite a orizzonti temporali disomogenei.

Una fonte tradizionalmente usata per stabilire i flussi giornalieri in ingresso ed uscita dalla città è quella dei censimenti generali della popolazione effettuati dall'ISTAT, che però rileva solo la popolazione domiciliata e i suoi movimenti giornalieri. Questa fonte ha il pregio di basarsi su dati molto dettagliati nello spazio (per indirizzo o sezione censuaria) ma è disponibile a questo dettaglio sono per determinati anni[8] e rileva solo i movimenti per motivi di studio e lavoro.

Dai dati dei censimenti ISTAT fino al 2011 è possibile stabilire soltanto l'entità dei flussi di ingresso ed uscita relativi agli spostamenti sistematici per motivi di studio e lavoro, a scala comunale e – soltanto nel caso siano disponibili i dati di dettaglio – a scale sub comunali. Ad esempio, nella Fig. 3.4.1 si vedono i flussi di queste tipologie, che interessano l'area comunale di Firenze, registrati agli ultimi tre censimenti. Tutte e tre le rilevazioni mostrano che la maggior parte degli spostamenti (oltre il 50%) è di carattere intra comunale, che la componente in entrata nell'area comunale è molto rilevante (quasi il 40%) e che quella in uscita è minoritaria (intorno al 10%).

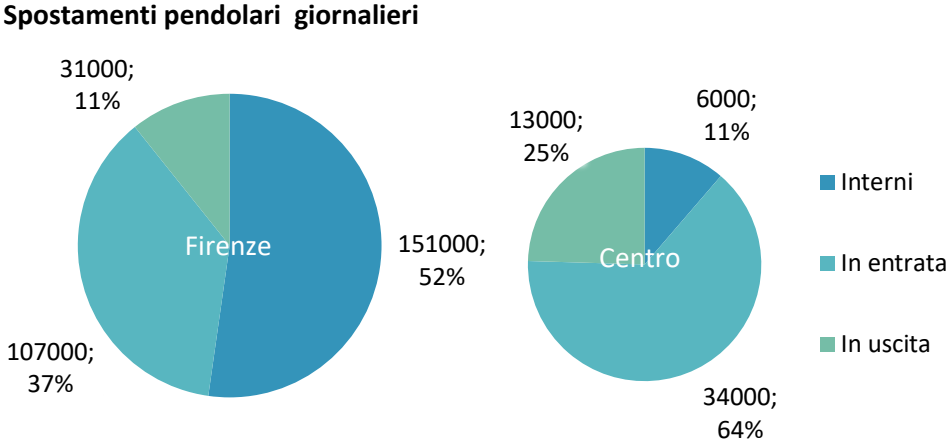
[8] Fino al 2011, i censimenti generali della popolazione venivano effettuati con cadenza decennale; in seguito, si è passati a censimenti permanenti che tuttavia dopo il 2011 non hanno ancora prodotto dati di dettaglio comparabile per nessuno degli anni successivi fino a questo momento.

Fig. 3.4.1 – Spostamenti sistematici per studio e lavoro interessanti l'area comunale di Firenze registrati dai tre censimenti ISTAT del 1991, 2001 e 2011. Elaborazione su dati ISTAT (2014), valori arrotondati.



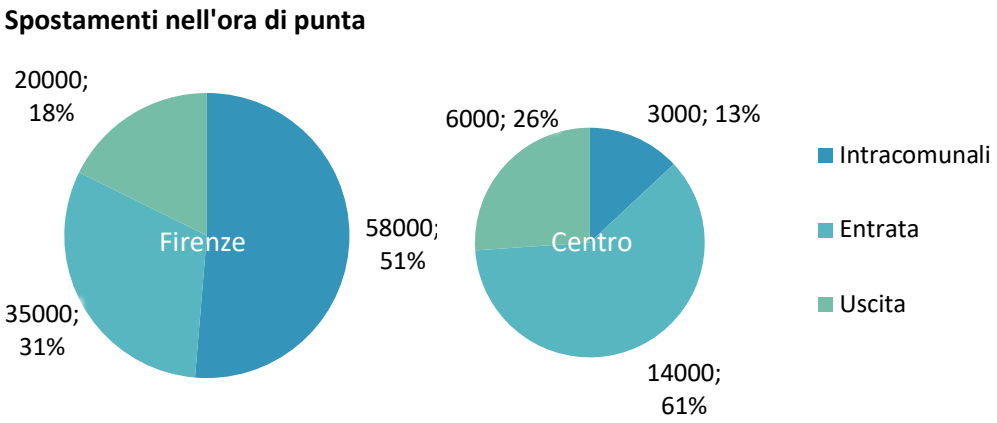
La valutazione della componente dei flussi che interessa il centro storico di Firenze è possibile soltanto attraverso una elaborazione dei dati di dettaglio per sezione di censimento. Applicando questo esercizio ai dati del censimento del 2011 (ISTAT, 2013), si ottiene quanto mostrato nella Fig. 3.4.2., da cui si vede non solo che i flussi sistematici giornalieri per studio e lavoro che interessavano il centro storico erano pari a circa il 18% di quelli dell'intero territorio comunale, ma anche che nel centro storico il rapporto tra spostamenti interni, in entrata ed in uscita era in parte diverso da quello del comune. Nel centro storico infatti, la maggior parte (circa il 64%) di questi spostamenti giornalieri era in entrata, circa il 25% in uscita, e solo l'11% interno all'area, mostrando che il centro storico risultava un polo attrattore di importanza ben maggiore, in proporzione, di quanto non fosse il comune.

Fig. 3.4.2 – Spostamenti sistematici per studio e lavoro registrati dal censimento ISTAT del 2011, interessanti l'area comunale di Firenze ed il centro storico. Elaborazione su dati ISTAT (2013), valori arrotondati.



Una ulteriore categoria di fonti di dati, di tipo occasionali ma a volte di grande dettaglio, dalla quale rilevare l'entità delle persone presenti in un'area urbana e i loro flussi di movimento è quella delle indagini ad hoc finalizzate alla redazione di studi o piani, come ad esempio il recente Piano Urbano di Mobilità Sostenibile della Città Metropolitana di Firenze (PUMS) elaborato nel 2019. Considerando i dati sugli spostamenti nell'ora di punta del giorno tipo aggiornati al 2019 elaborati dal citato PUMS, si trova conferma all'interpretazione fornita dai dati censuari del 2011. La Fig. 3.4.3 mostra infatti che i rapporti tra i saldi in ingresso, uscita e di circolazione interna rimangono coerenti con quelli rilevati dal censimento, sia per l'area comunale che per il centro storico, confermando il potere attrattivo del centro stesso anche nella fascia oraria più trafficata.

Fig. 3.4.3 – Spostamenti nell'area comunale di Firenze e nel centro storico al 2019. Elaborazione su dati del PUMS della Città Metropolitana di Firenze (Comune di Firenze, 2019c), valori arrotondati.



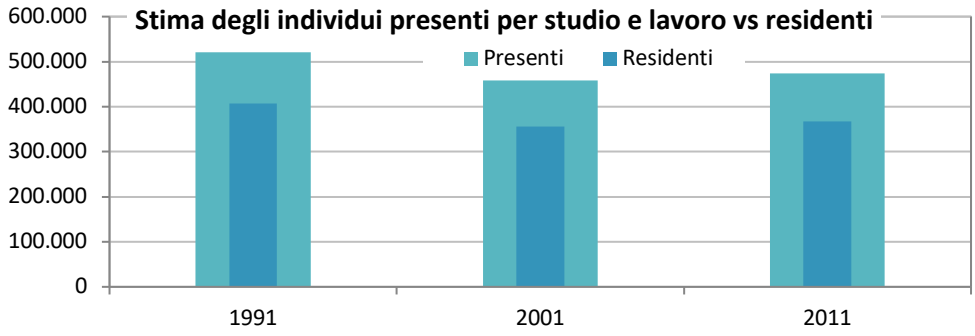
Come è già stato accennato prima, né i dati censuari né quelli anagrafici sono sufficienti per stimare la quantità di popolazione giornalmente presente in un territorio. In primo luogo, alcune componenti del sistema stesso della residenza sono infatti stimate in modo approssimativo dal sistema censuario e da quello anagrafico, segnatamente per ciò che riguarda la componente di quella popolazione che dichiara di risiedere ma non lo fa effettivamente e di quella componente - di segno opposto – che risiede ma sfugge per motivi diversi alla rilevazione. Inoltre, attraverso i sistemi censuario ed anagrafico non è possibile individuare la reale quota di persone residenti presenti giornalmente nella città, che è sicuramente un dato molto mutevole nel tempo ma che sarebbe interessante fosse stimato almeno in termini di media e variabilità.

Infine, attraverso l'anagrafe ed i censimenti non è possibile rilevare l'entità di quelle popolazioni di visitatori non residenti che frequentano la città in maniera non sistematica e per motivi diversi da quelli dello studio e del lavoro, e che in prima approssimazione possiamo individuare nelle popolazioni dei visitatori occasionali per motivi di *leisure*, cultura, pratiche amministrative e sanitarie, etc., dei turisti e di

coloro che frequentano la città occasionalmente per motivi di lavoro ed affari.

Ad ogni modo, mettendo insieme i dati anagrafici e censuari, è possibile calcolare una stima del carico di persone sulla città, senza dubbio parziale ma che può dare una indicazione riguardo alla tendenza della città ad essere un polo centripeto o centrifugo per quanto riguarda le dinamiche sistematiche della mobilità per studio e lavoro. Utilizzando i dati relativi ai flussi giornalieri di mobilità insieme a quelli delle residenze, si può infatti vedere (Fig. 3.4.4) che in tutte le occasioni dei censimenti nell'area comunale di Firenze i flussi di mobilità determinavano un aumento del carico di popolazione effettivo, anche se calcolato per difetto.

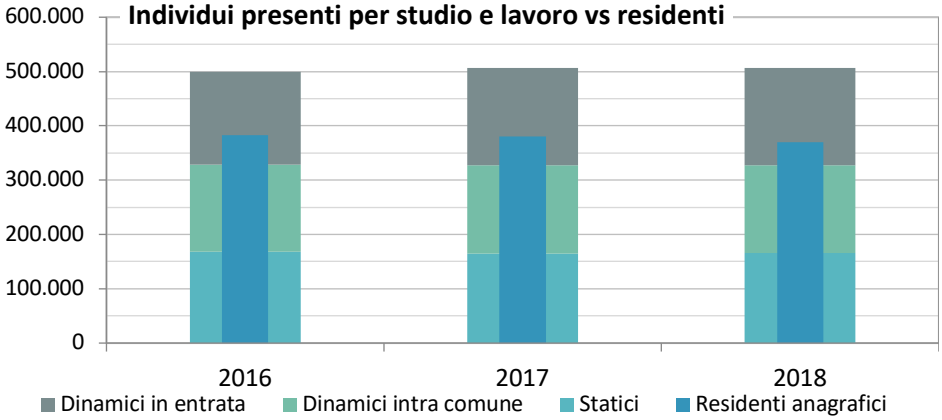
Fig. 3.4.4 – Stima del contributo degli spostamenti sistematici per studio e lavoro registrati negli ultimi tre censimenti ISTAT alle presenze giornaliere nell'area comunale di Firenze. Elaborazione su dati ISTAT (2014), valori arrotondati.



La stima della popolazione presente giornalmente nelle maggiori aree urbane per motivi di studio e lavoro (denominata anche popolazione insistente per studio e lavoro) è stata recentemente oggetto di una indagine sperimentale dell'ISTAT (2020a). I dati prodotti da questa indagine sono meno dettagliati spazialmente ma più ampi al punto di vista delle tipologie di popolazioni considerate.

Il dettaglio spaziale di questa indagine è limitato alle principali are comunali e sovracomunali del Paese e la tipologia tipo di presenze è solo quella per motivi di studio e lavoro (ISTAT, 2021a). Utilizzando questi dati, si trova tuttavia una conferma alla struttura qualitativa del carico di popolazione presente nella città di Firenze già intravista utilizzando gli ancor più parziali dati censuari (Fig. 3.4.5.)

Fig. 3.4.5 – Popolazione giornalmente presente per motivi di studio e lavoro nell'area comunale di Firenze. Elaborazione su dati ISTAT (2020b; 2020c; 2021c).



Altre fonti di dati[9], utili stavolta a stimare la componente turistica e di visitatori occasionali presente nella città sono quelle rilevate da ISTAT e Banca d'Italia e riguardano i movimenti per viaggi, vacanze e turismo. Tuttavia, anch'esse sono incomplete, oppure limitate nel dettaglio spaziale (area comunale, al massimo) e temporale (mensile, al più), o ancora limitate nella platea rilevata (italiani, stranieri).

Molto più utili al proposito di una stima quanto più esaustiva possibile di tutte le componenti di popolazione presenti in un dato istante di tempo nella città sono quelle di big data o altri dati provenienti da

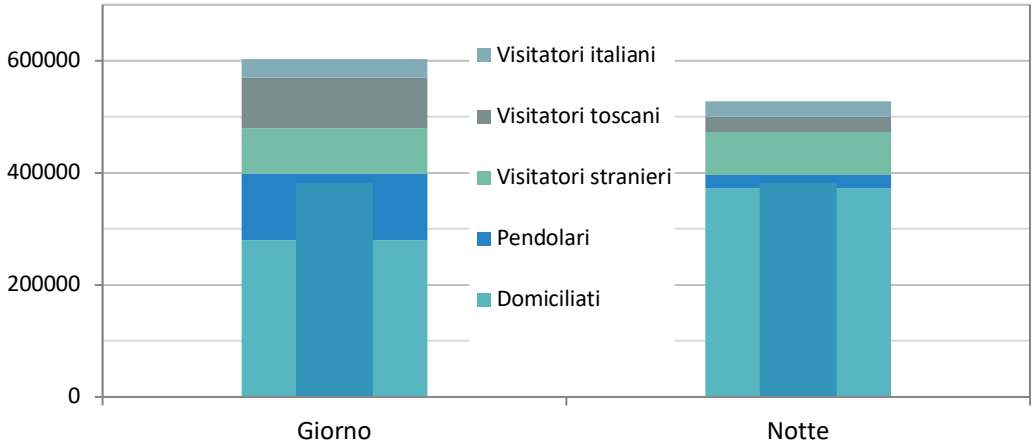
[9] Le fonti a cui ci si riferisce sono la rilevazione del movimento dei clienti, italiani e stranieri, negli esercizi ricettivi (ISTAT, 2019), il focus "Viaggi e vacanze" incluso nell'indagine sulle spese delle sole famiglie residenti in Italia (ISTAT, 2021b) e l'indagine sul turismo internazionale della Banca d'Italia (2017).

sensori tecnologici. Allo stato attuale, queste fonti sono generalmente costituite da dati prodotti per altre motivazioni, come ad esempio il monitoraggio o la gestione operativa di sistemi tecnologici di ampia portata, e non sono pertanto pensate per essere applicate alla stima delle popolazioni. Tuttavia, la loro grande consistenza gli consente spesso di essere utilizzate per questo ed altri scopi. È il caso ad esempio dei dati da telefonia mobile, che permettono di monitorare, sia pur con determinate limitazioni, la presenza ed i movimenti dei terminali dotati di collegamento telefonico (cellulari, tablet, etc.) e, basandosi sul fatto che quasi ogni persona si muove portando almeno uno di questi terminali con sé, di determinare l'entità della popolazione presente in un luogo. Il Comune di Firenze ha effettuato a più riprese delle rilevazioni di questo genere con la collaborazione dei principali operatori di telefonia mobile, ed alcuni risultati resi disponibili possono servire a completare la presente analisi. Sulla base della più recente rilevazione dei dati di telefonia mobile disponibile (Comune di Firenze, 2017) è possibile stimare la popolazione presente nell'area comunale nel 2017, indipendentemente dal motivo che non è possibile rilevare da questa tipologia di dati (si rimanda per questo aspetto agli esiti della rilevazione illustrata nel quarto capitolo).

In un giorno feriale, il numero di persone presenti di giorno è stimato essere pari a circa 600.000, ovvero circa 100.000 in più di quelli stimati dalla rilevazione ISTAT (2020c) che si limita ai presenti per motivi di studio e lavoro. I due insiemi non sono dunque confrontabili poiché basati su una classificazione diversa, tuttavia non mostrano evidenti elementi di incongruenza.

Fig. 3.4.6 – Popolazione giornalmente presente e popolazione residente nell'area comunale di Firenze. Elaborazione su dati del Comune di Firenze (2017)[10].

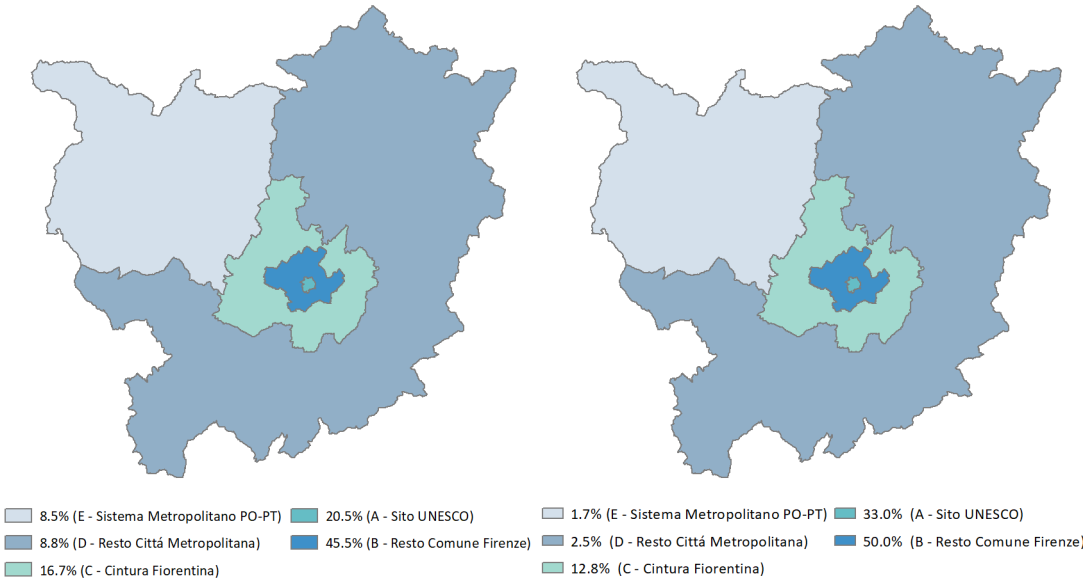
[10] Dati relativi al 27 settembre 2017, alle ore 16:00 (giorno) ed alle ore 3:00 (notte).



Per ciò che concerne la distribuzione territoriale dei flussi di spostamenti tra il centro storico di Firenze e le aree limitrofe, si può fare riferimento ai dati che emergono Piano Urbano di Mobilità Sostenibile della Città Metropolitana di Firenze, riferiti all'anno 2019 ed all'ora di punta del mattino e già riportati in forma aggregata nella Fig. 3.4.3.

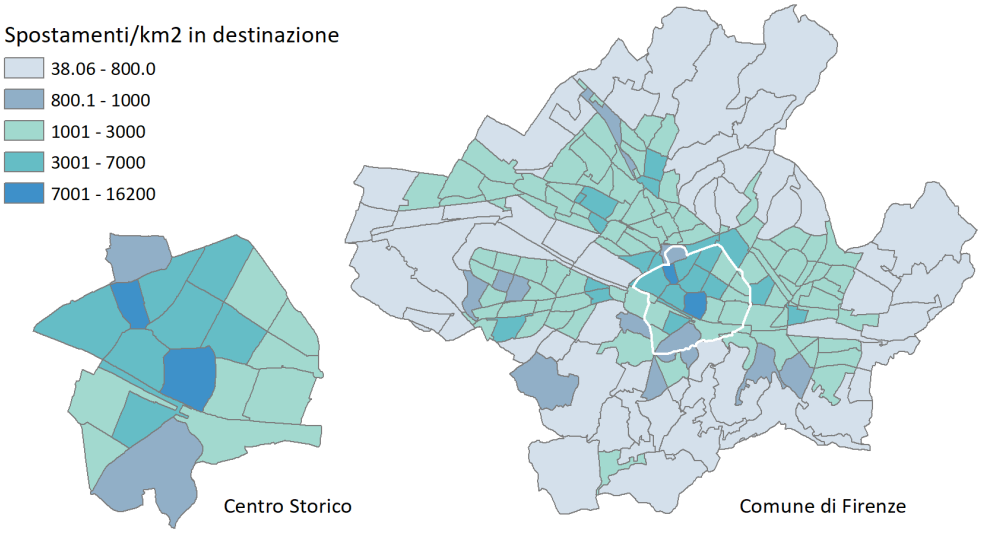
La distribuzione percentuale di tali flussi nelle partizioni territoriali definite nel Capitolo 2 è riportata nella Fig. 3.4.6, dalla quale si può notare che circa la metà degli spostamenti da e verso il centro storico interessano la limitrofa area comunale di Firenze, mentre le altre aree che scambiano con il centro sono, in ordine decrescente di importanza, la Cintura Fiorentina, la Città Metropolitana e la parte restante dell'area metropolitana Prato-Pistoia. Inoltre, si nota che il centro storico attrae quote di spostamenti dalle aree più lontane maggiori delle rispettive quote degli spostamenti centrifughi da esso generati.

Fig. 3.4.6 – Distribuzione degli spostamenti nell'ora di punta dalle partizioni territoriali di riferimento verso il centro storico di Firenze (a sinistra) e viceversa. Elaborazione su dati del Comune di Firenze (2019c).



I dati relativi al 2019 contenuti nel Piano Urbano di Mobilità Sostenibile della Città Metropolitana di Firenze posso essere anche utili ad elaborare un indicatore di attrattività giornaliera del territorio comunale, che può essere semplicemente quello costituito dalla densità degli spostamenti destinati nelle diverse aree della città nell'ora di punta (Fig. 3.4.7). Dalla figura si può notare come l'area più attrattiva rispetto a questa tipologia di spostamenti sia senza dubbio quella del centro storico, in particolare la sua partizione ovest dalla Fortezza da Basso al duomo ed a Piazza della Signoria, oltre ai suoi margini esterni nord occidentali.

Fig. 3.4.7 – Densità spaziale degli spostamenti in destinazione nell'ora di punta del mattino nell'area comunale di Firenze. Elaborazione su dati del Comune di Firenze (2019c).



Basilica di Santa Croce, abside (Foto: Mirella Loda)

4. Il centro storico attraverso la pandemia: fra immagine e realtà funzionale

4.1 Il metodo di ricerca

In questa parte del testo si illustrano i risultati delle indagini dirette condotte dal LaGeS per tratteggiare la relazione funzionale fra il centro storico e il resto del territorio, per rilevarne l'attrattività residenziale dopo l'esperienza pandemica e la tenuta delle attività economiche.
In questa prospettiva sono state condotte le seguenti rilevazioni di terreno.

A. Innanzitutto, si è impostata un'indagine, condotta mediante questionario standardizzato, estesa ad un campione di 800 persone che, pur trovandosi in centro, non vi risiedono.

   In questo modo si è inteso rilevare sia variazioni nei flussi verso il centro occorse a seguito della pandemia, sia dimensioni più soft come la percezione del centro e la sua attuale attrattività residenziale, informazioni comunque essenziali per impostare misure di incentivazione alla residenza.

   La rilevazione – condotta fra il 17 aprile ed il 20 giugno 2021 fra le ore 11 e le 21 in tutti i giorni della settimana - ha coinvolto 800 persone di età superiore a 18 anni, intervistate al momento di lasciare il centro in punti strategici per coloro i quali si muovono in tramvia, autobus, stazione ferroviaria, auto[1]. Il campione è composto per il 61% da donne ed il 39% da uomini di età pari o superiore a 18 anni (età media: 33 anni), così ripartiti per condizione professionale (Fig. 4.1.1), livello di istruzione (Fig. 4.1.2) e condizione economica (Fig. 4.1.3):

Fig. 4.1.1 Condizione professionale

[1] Questa soluzione copre sostanzialmente gli spostamenti effettuati con tutti i mezzi di trasporto motorizzati, tranne quindi gli spostamenti di mobilità attiva come quelli in bicicletta ed a piedi.

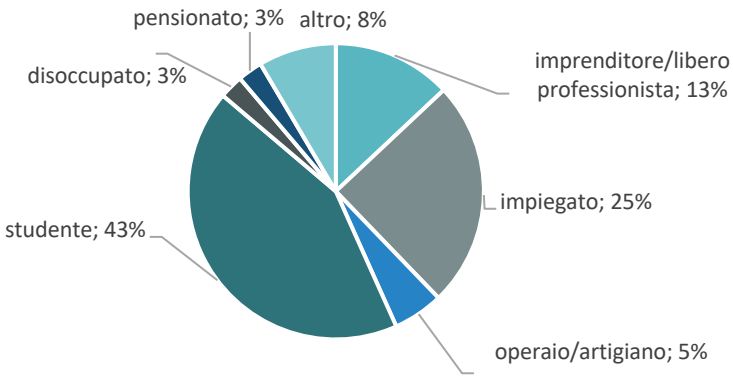


Fig. 4.1.2 Livello di istruzione

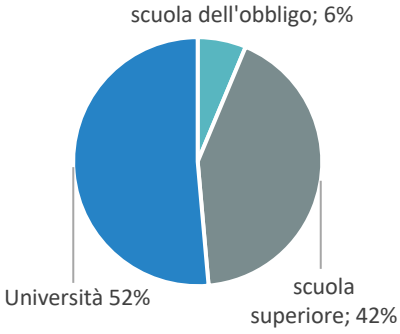
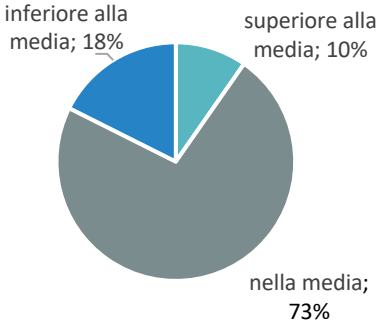


Fig. 4.1.3 Condizione economica



La rilevazione ha consentito anche di effettuare l'analisi dell'origine e della motivazione degli spostamenti verso il centro. L'origine del flusso è stata identificata con il luogo di residenza dell'intervistato, classificato secondo le categorie indicate in Fig. 2.2.

Così organizzati, i dati restituiscono uno spaccato assai preciso del legame funzionale che connette il centro storico con l'area vasta che su di esso verte. Poiché la rilevazione è stata effettuata immediatamente dopo la riapertura delle attività alla fine del secondo lock down istituito con la zona rossa[2] nella primavera 2021,

[2] 12 aprile 2021.

essa non comprende i flussi turistici, che sono ripresi solo nel successivo periodo estivo e che – includendo tutte le varie forme di turismo giornaliero[3] – renderebbero più complessa la lettura delle relazioni funzionali fra centro storico e territorio circostante.

B. La seconda indagine diretta è consistita in 12 interviste semi-strutturate condotte con persone che hanno trasferito la residenza in centro negli ultimi 3 anni. Le persone sono state selezionate con principio casuale dall'elenco fornito dall'Ufficio Anagrafe del Comune. Le interviste sono state registrate, trascritte ed interpretate con tecniche di analisi del contenuto (content analysis). In tal modo si sono raccolte testimonianze dirette sui fattori attrattivi che hanno motivato la scelta di rientro in centro, sulla misura in cui l'esperienza di residenza in centro corrisponde alle aspettative, nonché più in generale sulle problematiche dell'abitare in centro. Il materiale raccolto ha inoltre fornito frammenti linguistici preziosi per l'interpretazione e l'approfondimento delle risposte alle domande aperte del questionario standardizzato riguardanti le ragioni di attrazione e/o repulsione verso il centro, fornite dagli intervistati che non vi risiedono (cfr. la precedente sezione A).

C. La terza indagine concerne la tenuta delle attività di ristorazione, che – come discusso in apertura di questo volume - rappresentano un settore portante della struttura economica e dell'organizzazione degli spazi del centro storico e risultavano particolarmente consistenti e dinamiche immediatamente prima della pandemia. La rilevazione è stata impostata confrontando il quadro attuale con quello emerso dalla citata ricerca LaGeS del 2018[4]. Nel novembre 2021 si è pertanto svolta una rilevazione diretta su una sezione rappresentativa dell'area osservata nel 2018, esaminando la consistenza delle attività di ristorazione e dei relativi *dehors* nel contesto post pandemico.

[3] In questa categoria potrebbero rientrare in particolare i turisti che praticano agriturismo ma comprendono le città d'arte nel programma di vacanza ed i croceristi che appositamente sostano al porto di Livorno.

[4] I dati della ricerca LaGeS sono confluiti in Loda et al. (2020).

Veduta dell'Arno verso est (Foto: Mirella Loda)

4.2 La centralità funzionale

L'entità e l'ampiezza del raggio di provenienza[5] dei flussi di persone che un'area attrae rappresentano un indicatore sensibile della sua centralità funzionale.

Nel capitolo 3.4 abbiamo visto - in base agli open data disponibili – come il centro storico di Firenze costituisca un polo attrattore di importanza ben maggiore, in proporzione, di quanto non lo sia il comune.

Il Covid ha tuttavia causato un'improvvisa ed importante riduzione dei flussi verso il centro.

Nelle pagine che seguono cercheremo di valutare, con l'aiuto dei dati da noi direttamente rilevati, sia l'entità della riduzione, sia la misura in cui essa tenderà a permanere anche dopo il superamento della pandemia.

Cercheremo inoltre di approfondire quale sia l'articolata composizione delle motivazioni che attraggono flussi di popolazione verso il centro, al di là degli spostamenti sistematici per studio e lavoro registrati dai dati censuari e di quelli – più aggiornati – rilevati nel 2019 nell'ambito della redazione del PUMS di Firenze; si tratta infatti di un dato molto rilevante per definire gli scenari di possibili sviluppi del centro post Covid.

[5] La "portata" in termini christalleriani.

Passeggeri in attesa della tramvia (Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

Per quanto riguarda l'impatto della pandemia sull'entità dei flussi, i dati evidenziano la diminuzione degli spostamenti quotidiani o di almeno 4-5 volte alla settimana (rispettivamente del 6% e dell'8%), e l'aumento dal 4% al 10% degli spostamenti sporadici; aumentano per converso dell'8% gli spostamenti che hanno luogo 2-3 volte a settimana (Fig. 4.2.1).

Poiché la rilevazione è iniziata appena cadute le misure anti-affollamento in vigore nelle zone rosse durante il secondo lock down, fra le motivazioni dello spostamento risulta drasticamente ridotto in termini percentuali il peso della frequentazione di attività culturali (principale motivo prima del Covid) e di ristoranti/pizzerie, lo shopping e lo studio; si mantiene, solo lievemente ridimensionato, al secondo posto l'incontro con amici; rimane sostanzialmente stabile il lavoro (Fig. 4.2.2).

Fig. 4.2.1 Frequenza dello spostamento

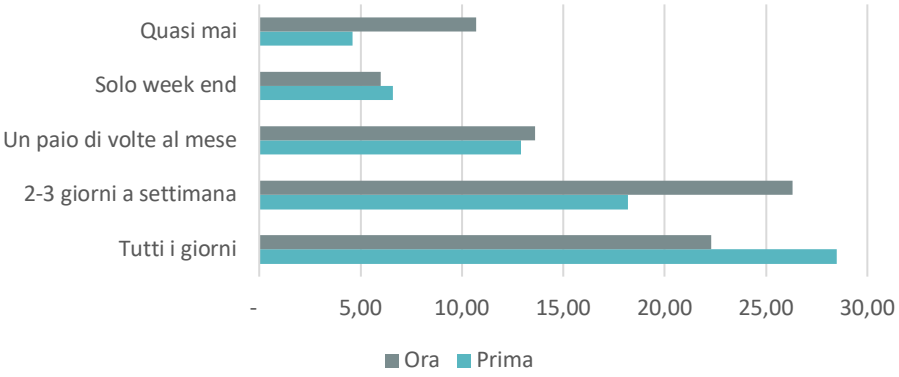
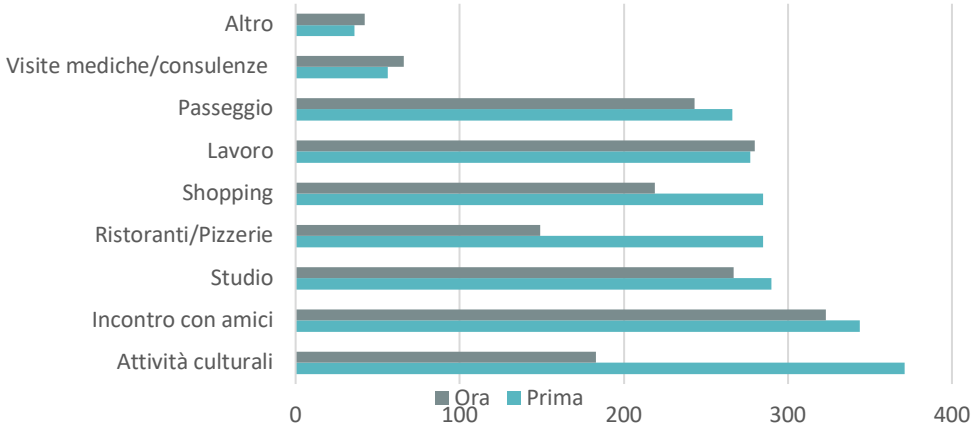


Fig. 4.2.2 Motivi dello spostamento



In valori assoluti è prevedibile che gli spostamenti per *loisir* recuperino pienamente una volta superata la pandemia; tuttavia, lo stesso non vale necessariamente per gli spostamenti per studio e per lavoro. La docenza a distanza e lo *smart working* sperimentati durante il lock down hanno infatti probabilmente accelerato un passaggio alla modalità in remoto già in atto in precedenza. L'analisi della variazione del numero di spostamenti precedenti e successivi allo scoppio della pandemia per studio e per lavoro ci fornisce una stima della misura in cui queste attività passeranno stabilmente in remoto.

Gli spostamenti per studio subiscono una fortissima diminuzione in valori assoluti: le fasce di frequentazione più assidua (spostamenti quotidiani o di 4-5 giorni a settimana) si riducono di quasi il 30%, mentre cresce dell'11% il gruppo degli spostamenti sporadici; il calo è solo parzialmente compensato da un aumento del 18% degli spostamenti 2-3 volte a settimana (Fig. 4.2.3).

Considerando che il campione comprende rispondenti con almeno 18 anni, il dato riflette il calo nella frequenza dei corsi universitari che vengono erogati in DAD. Poiché tuttavia con l'allentarsi della morsa pandemica (estate-autunno 2021) l'Ateneo ha mostrato di voler recuperare la didattica in presenza, è prevedibile che gli spostamenti verso il centro per motivi di studio recupereranno ampiamente (anche se forse non interamente) la numerosità precedente.

Diverso è il caso degli spostamenti per lavoro. Per essi il calo dei valori assoluti in fase pandemica è stato meno drastico di quello per *loisir* o per studio: i dati evidenziano una diminuzione del 10% delle frequentazioni più assidue (rispettivamente del 7% e del 3% per gli spostamenti quotidiani e di 4-5 giorni a settimana), parzialmente compensato dal parallelo incremento del 7% degli spostamenti 2-3 volte a settimana; crescono del 3% gli spostamenti sporadici (Fig. 4.2.4). Ma diversamente da quanto accade per lo studio, le dinamiche in corso nel mercato del lavoro tendono a consolidare il passaggio allo smart working (cfr. anche cap. 3.3). In base alla media ponderata dei dati da noi raccolti la riduzione dei flussi verso il centro storico per motivi di lavoro è stimabile nel 7,5% degli spostamenti giornalieri. Pur comprendendo anche risposte di occupati in settori molto sensibili allo smart working come la pubblica amministrazione, questo valore è inferiore allo scenario di ricorso medio allo smart working ipotizzato nel cap. 3.3. in base alle stime settoriali di riferimento degli open data, che pure non comprendevano la pubblica amministrazione. L'indagine diretta sembrerebbe quindi prospettare per la fase post pandemica uno scenario minimo, non medio, di ricorso allo smart working.

Fig. 4.2.3 Frequenza spostamenti per studio

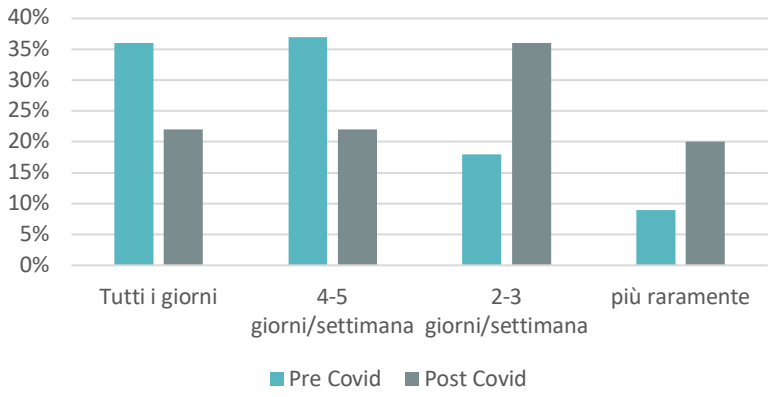
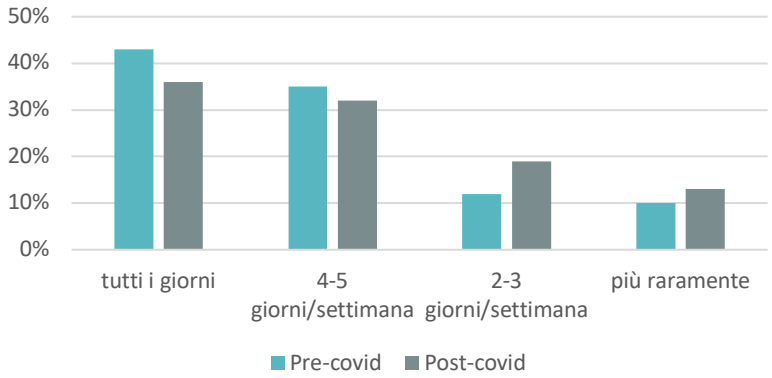


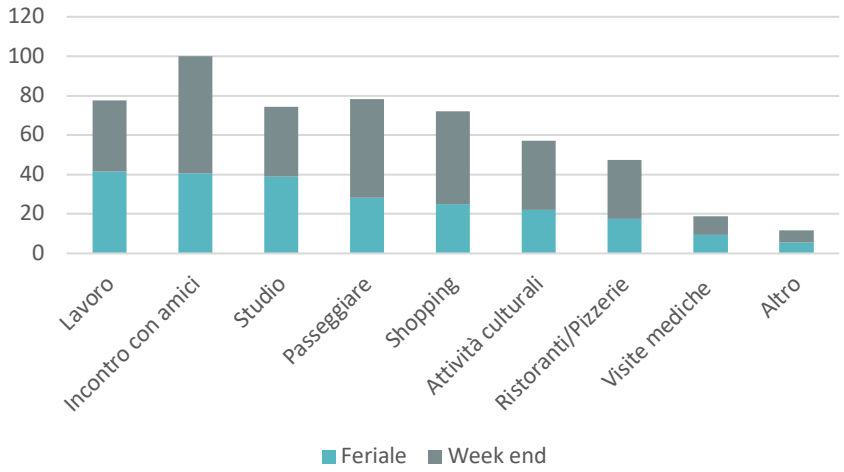
Fig. 4.2.4 Frequenza spostamenti per lavoro



Gli spostamenti per lavoro si concentrano soprattutto nei giorni feriali, ma sono presenti in misura cospicua anche nel fine settimana, probabilmente in corrispondenza di impieghi nel settore della ristorazione. Un andamento simile hanno gli spostamenti per studio. Viceversa, attività tipiche del tempo libero, come incontrarsi con amici, passeggiare o fare shopping sono più frequenti nel fine settimana, ma molto praticate anche nei giorni feriali, a segnalare il profilarsi del centro come luogo di socializzazione, dove ci si reca per incontrare amici, passeggiare insieme o uscire a cena (Fig. 4.2.5).

Da sottolineare come l'attrattività che il cento esercitata per la propria offerta commerciale - fortemente indebolita dalla crescita della grande distribuzione specializzata che ha seguito lo spostamento della residenza verso i nuovi insediamenti diffusi della Piana – resista attualmente soprattutto nel fine settimana, quando è associata alla visita del centro per motivi di *loisir*. Infine, anche la domanda di servizi altamente qualificati (visite specialistiche, consulenze professionali) figura come motivo di spostamento solo per un numero molto limitato di intervistati.

Fig. 4.2.5 Motivi dello spostamento per giorno della settimana



L'esame del raggio di provenienza dei flussi conferma come il centro mantenga una solida centralità funzionale anche dopo l'esperienza pandemica, attraendo quotidianamente – al netto dei flussi turistici[6] - consistenti flussi di popolazione proveniente dal territorio circostante per diversi motivi (Fig. 4.2.6 e Fig. 4.2.7).

Per poco meno della metà del totale i flussi convergenti verso il centro storico si compongono di popolazione residente nel resto del territorio

[6] Come specificato nel capitolo metodologico, la rilevazione si è conclusa nel giugno 2021, periodo in cui non erano ancora ripresi i flussi turistici registrati nel successivo periodo estivo.

comunale di Firenze[7]; seguono gli abitanti della cintura e poi quelli di alcuni comuni della Città metropolitana immediatamente adiacenti (in particolare Empoli); si limita invece al 7% la percentuale dei flussi provenienti da comuni del sistema metropolitano nelle province di Prato o Pistoia, a denotare un elevato grado di auto-contenimento delle relazioni funzionali delle aree del sistema metropolitano comprese nelle province rispettivamente di Firenze e Prato-Pistoia ; un decimo circa dei flussi verso il centro storico proviene infine da altri comuni della Toscana ed il 3% da territori esterni alla regione. Il peso ridottissimo delle presenze originate esternamente alla regione si spiega, come sopra richiamato, con il periodo di svolgimento della rilevazione che "depura" i flussi verso il centro da quelli turistici.

Per quanto riguarda la motivazione degli spostamenti, l'offerta di posti di lavoro del centro è il fattore che esplica la forza attrattiva arealmente più estesa (Fig. 4.2.8): poco meno di 2/3 di coloro che muovono verso il centro storico per lavoro provengono da aree esterne al comune d Firenze, con proporzioni che diminuiscono al crescere della distanza, ma che rimangono sopra il 10% del totale anche per comuni esterni alla Città metropolitana e al sistema metropolitano FI-PO-PT.

Meno consistente quantitativamente, ma molto ampia arealmente è la portata delle attività culturali (Fig. 4.2.9), specialmente se si considera che al momento della rilevazione le attività culturali soffrivano ancora di molte limitazioni e che la ripresa era solo parziale. La metà dei flussi che convergono sul centro con questa motivazione proviene dall'esterno del comune di Firenze, con percentuali significative (14%) provenienti da aree della regione esterne alla Città metropolitana ed al sistema metropolitano FI-PO-PT.

[7] Il quadro emergente dalla rilevazione diretta è sostanzialmente conforme a quello descritto nel cap. 3.4. sulla base degli open data, fatto che fornisce una conferma indiretta della rappresentatività del campione.

Fig. 4.2.6 Origine dei flussi in entrata

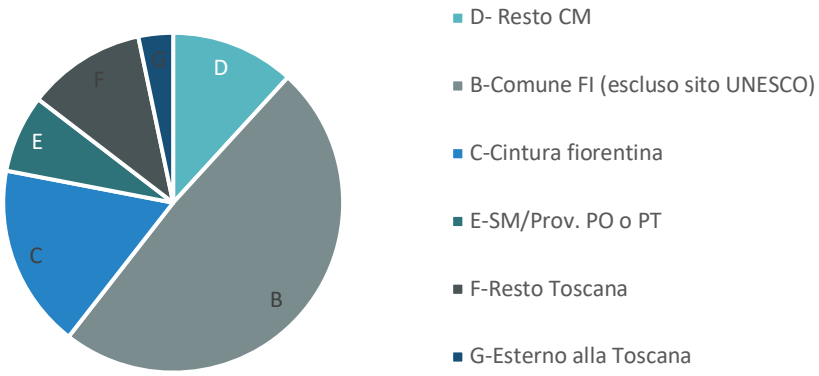
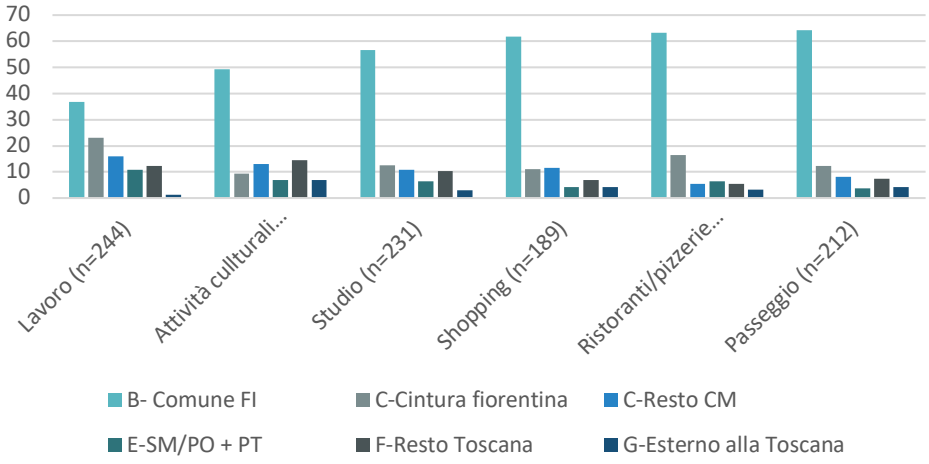


Fig. 4.2.7 Origine dei flussi per motivo dello spostamento



I flussi per studio si compongono invece di persone che abitano per 4/5 nel comune di Firenze o in comuni della Città metropolitana o della cintura.

Un quadro analogo - ma con ulteriore accentuazione delle provenienze dall'interno del comune di Firenze - si ricava per gli spostamenti verso il centro per shopping, a conferma dell'indebolita attrattività dell'offerta

commerciale del centro di fronte agli altri format di commercio al minuto diffusisi negli scorsi anni soprattutto nei comuni della Piana. Questo punto, sul quale torneremo più avanti, rappresenta uno degli aspetti più critici e complessi dei processi in corso nel centro.

Più limitato è infine il bacino di provenienza per le attività tipicamente di *loisir*, come il passeggio o la frequentazione di ristoranti, per i quali i 4/5 dei flussi provengono dallo stesso comune di Firenze o da comuni della cintura (Fig. 4.2.10).

La durata media di permanenza nel centro storico è di 4 ore, con oscillazioni significative a seconda della motivazione. Il tempo medio di permanenza più elevato, che sfiora le 6 ore, corrisponde naturalmente alla presenza in centro per motivi di lavoro; seguono le presenze per motivi di studio, di 5 ore in media; la presenza per motivi di *loisir* (incontri con amici, frequentazione di ristorante/pizzeria, passeggio) dura in media poco più di 4 ore.

Fig. 4.2.8 Origine flussi per lavoro

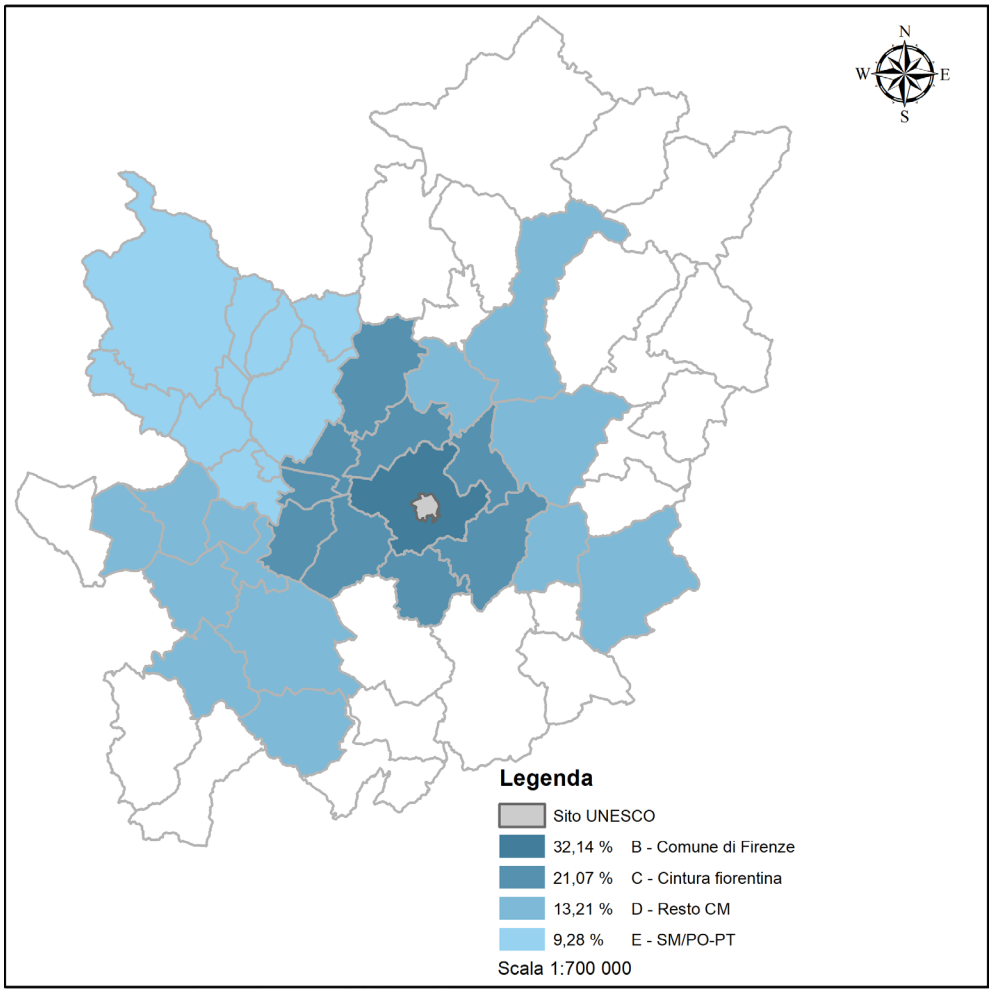


Fig. 4.2.9 Origine flussi per attività culturali

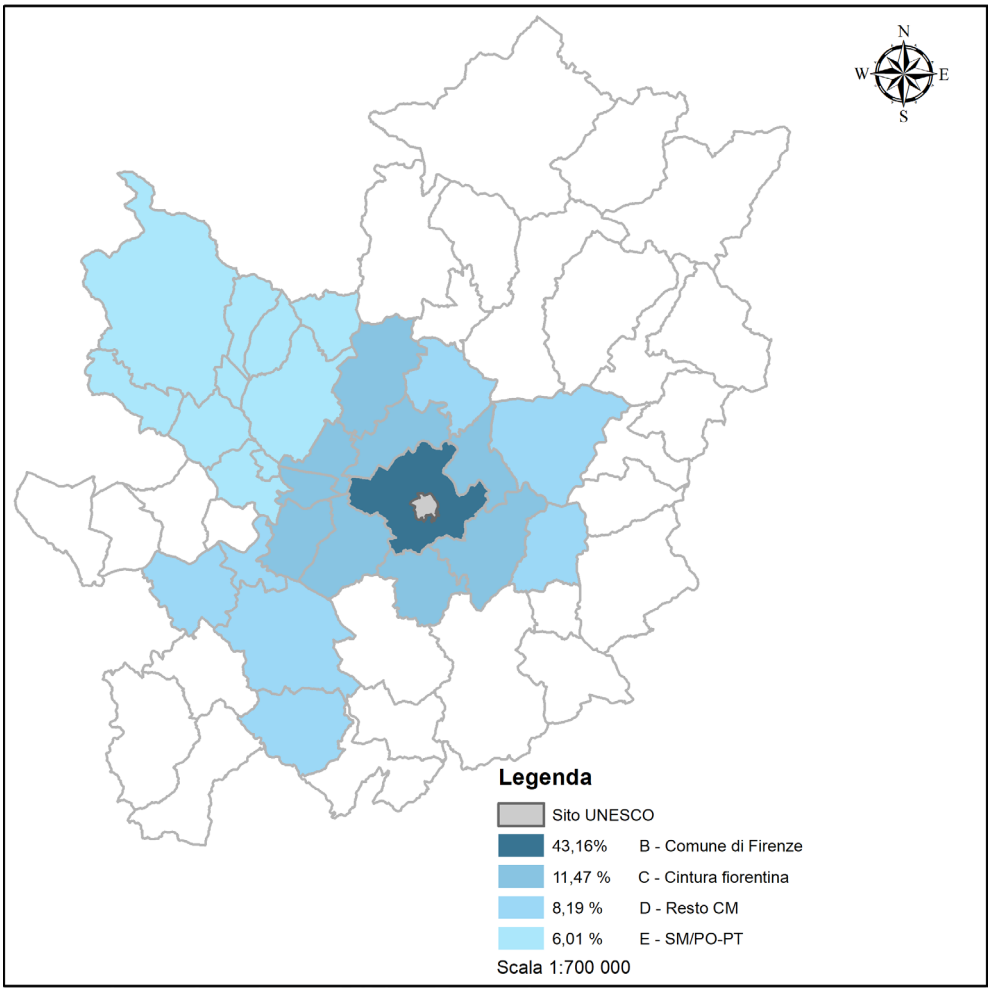
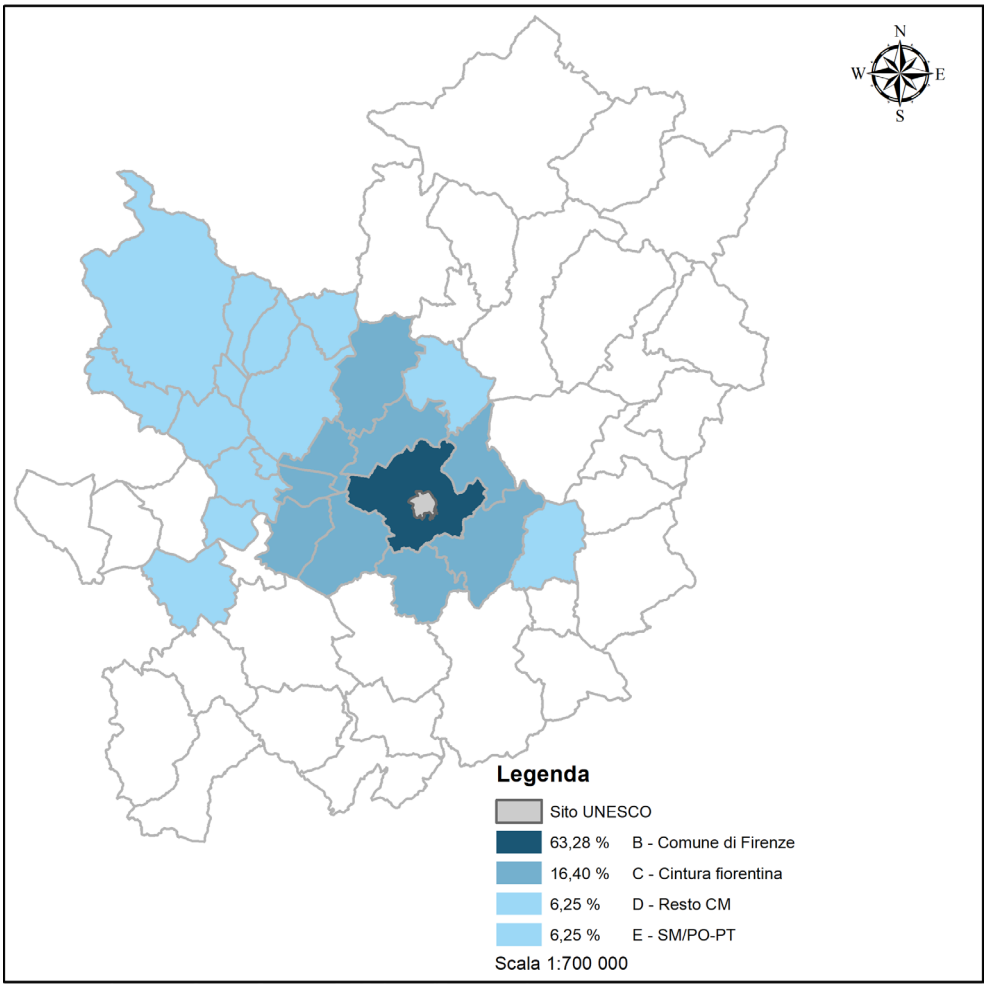


Fig. 4.2.10 Origine flussi per attività di *loisir*



Veduta da sud est (Foto: Mirella Loda)

4.3 L'immagine

Com'era prevedibile il calo dei flussi verso il centro provocato dalla pandemia ha comportato per molti intervistati anche un allentamento del rapporto con esso, lamentato da circa il 40% di coloro che vi si recano regolarmente per lavoro, studio o *loisir* (Fig. 4.3.1).

Come emerge dalle risposte fornite alla domanda aperta proposta dal questionario, l'impossibilità di praticarvi le consuete attività culturali e di *loisir* si è riflessa emotivamente in un sentimento di frustrazione e tristezza rispetto ad un luogo altrimenti percepito come altamente simbolico e stimolante: "è tutto chiuso", "il centro ormai è come un deserto", "mi fa tanta tristezza"[8].

Per 1/5 degli intervistati la situazione eccezionale introdotta dal Covid si è tuttavia paradossalmente trasformata in una sorta di riscoperta del centro storico.

Il venir meno delle presenze turistiche ha rappresentato l'occasione di recuperare il centro storico come luogo dove passeggiare, di cui "riappropriarsi", nel quale "riscoprire luoghi che non frequentavo da anni o non sapevo ci fossero", dove poter "fare sport all'aria aperta", o semplicemente dove "è bello stare". I

l valore di questa "riscoperta", sulla quale torneremo in seguito, costituisce uno dei pochi lasciti positivi della pandemia e rappresenta una risorsa importante nel contesto delle politiche di rifunzionalizzazione del centro, tese ad un più equilibrato bilanciamento fra le esigenze della domanda turistica e quelle della popolazione residente.

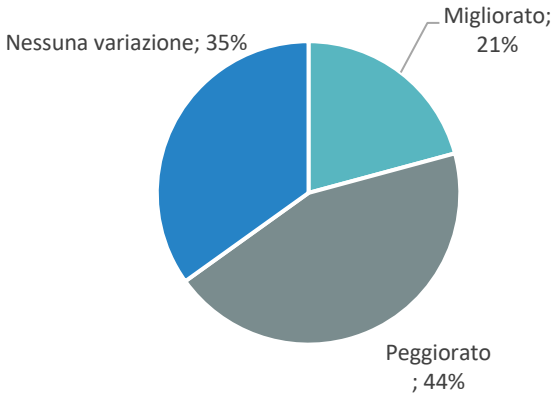
[8] I brani virgolettati sono frammenti linguistici tratti dalle risposte fornite alla domanda aperta proposta dal questionario.

"Riappropriarsi degli spazi" in assenza di turisti (Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

"Un luogo dove è semplicemente bello stare" (Foto: Mirella Loda)

“Un luogo dove è semplicemente bello stare” (Foto: Mirella Loda)

Fig. 4.3.1 Variazione del rapporto col centro



A valle della pandemia, la percezione del centro storico espressa dal nostro campione che - lo ricordiamo - si compone di persone non residenti in centro, si attesta su giudizi complessivamente positivi per

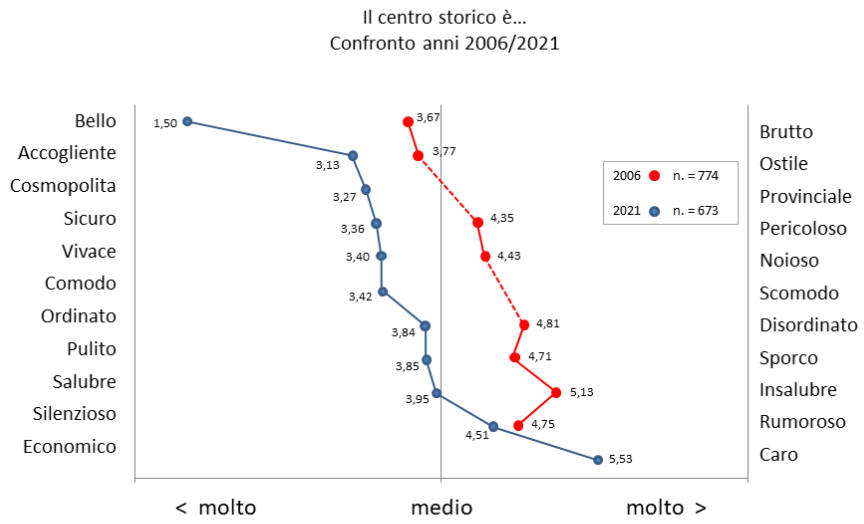
tutte le dimensioni esaminate, tranne che per l'inquinamento acustico ed il costo della vita (Fig. 4.3.2).

Un marcato orientamento verso valori positivi si registra per le dimensioni vivace, sicuro, cosmopolita e accogliente, molto rilevanti per la qualità della vita, che costituisce un fattore cruciale della vitalità e l'attrattività dei luoghi. Decisamente elevato è infine l'apprezzamento per la qualità estetica dei luoghi. Questo risultato evidenzia come le molte limitazioni causate dalla pandemia e la riduzione delle frequentazioni non abbiano sinora inciso in maniera negativa sull'immagine del centro.

Il confronto con i dati di una ricerca analoga condotta nel 2006 ci consente di tratteggiare l'evoluzione della percezione della città storica nell'arco degli ultimi tre lustri[9]. Benché la diversa finalità delle due ricerche consenta un paragone solo parziale fra i due set di dati, il confronto offre una rara occasione di indagine panel su dati percettivi relativi allo stesso contesto territoriale, il centro storico di Firenze, appunto. Dal confronto emerge un netto e generale miglioramento nella percezione del centro storico per tutte le dimensioni considerate, ma specialmente per la sicurezza, la salubrità e la vivacità dell'ambiente, temi che si stanno rivelando centrali per le scelte abitative in contesto urbano e per il recupero di attrattività residenziale delle città storiche dopo lustri di "contro-urbanizzazione" a favore della città diffusa.

[9] I dati impiegati per il confronto provengono da una ricerca condotta dal LaGeS nel 2006 sul quartiere di S. Lorenzo, coincidente in buona misura con l'area di rilevazione considerata per la presente ricerca (Loda, 2006).

Fig. 4.3.2 Percezione del centro storico 2006-21.



Non a caso proprio questo aspetto risulta rilevante nella narrazione di coloro che hanno recentemente deciso di tornare a risiedere in centro dopo aver scelto in precedenza soluzioni abitative decentrate, come risulta dall'analisi delle interviste (cfr. sezione A del cap. 4.1):

"*ora mi trovo bene, [il centro] è migliorato, certo ci sono problemi, ma è più sicuro, più pulito e ci sono più servizi*" (int. 5)[10];

"*avevamo scelto la campagna per la tranquillità, ma ora, i ragazzi sono cresciuti, vogliamo che vivano in un ambiente stimolante*"(int. 2);

"*è un modo di vivere diverso, si sta un po' più alle strette ma si vede più gente, ci si diverte di più…ho persino riscoperto l'aperitivo*" (int. 9).

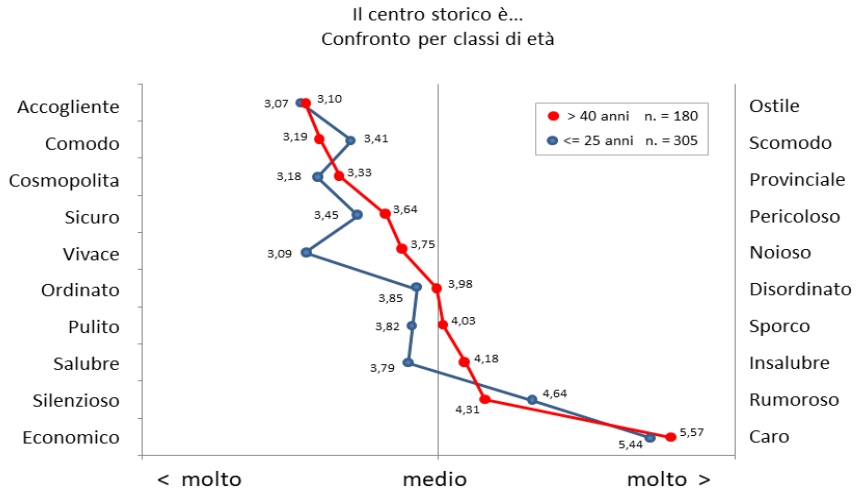
Un'attenzione particolare nel miglioramento dell'immagine del centro storico merita infine la qualità estetica dei luoghi. Questa dimensione registra un netto balzo in avanti, probabilmente come riflesso della grande attrattività turistica del centro e della posizione che la città

[10] Questo brano, come i seguenti seguiti da parentesi ed indicazione numerica, è tratto dalle interviste semi-strutturate condotte con persone recentemente trasferitesi in centro. Il numero consente di identificare l'intervista, accessibile naturalmente in forma anonima.

occupa nella graduatoria delle mete turistiche internazionali, ma anche in conseguenza dell'attenta gestione del centro storico sito UNESCO e dei significativi interventi di riqualificazione effettuati.
Al riguardo le testimonianze di coloro che hanno scelto di abitare in centro menzionano come particolarmente significativi il recupero avviato sul complesso di Sant'Orsola e le opere per ampliare la praticabilità degli ambiti fluviali. Nelle citate testimonianze questa dimensione risulta intrecciata, oltre che al tema generale della qualità della vita urbana, anche ad un certo compiacimento per il prestigio che l'abitare in centro conferisce:
"*beh, provo … orgoglio quando vengono a trovarmi amici di fuori, sono…soddisfatto di abitare qui*" (int. 6).

L'immagine del centro storico mostra peraltro qualche margine di variazione in relazione a fattori socio-biografici.
Essa risulta in particolare correlata con l'età. È infatti la popolazione giovanile ad esprimere un apprezzamento più positivo della media praticamente per tutte le dimensioni considerate[11], con uno scarto, in positivo, particolarmente ampio per la variabile vivacità dell'ambiente (Fig. 4.3.3).

Fig. 4.3.3 La percezione del centro secondo l'età



[11] Fa eccezione l'inquinamento acustico.

Porta di San Niccolò (foto Mirella Loda)

4.4 L'attrattività residenziale

L'immagine complessivamente positiva di cui gode il centro storico si traduce comprensibilmente in un'appetibilità residenziale molto elevata nonostante l'allentamento del rapporto con il centro causato dalla pandemia.

Il 40% del campione intervistato dichiara infatti che desidererebbe abitare in centro, per ragioni che - come da risposta alla domanda aperta proposta dal questionario - si concentrano soprattutto su due aspetti (Fig. 4.4.1).

Spiccano innanzitutto i vantaggi che l'abitare in centro assicurerebbe dal punto di vista della mobilità (Fig. 4.4.2), consentendo di accedere ad un'ampia gamma di servizi qualificati con forme di mobilità dolce (a piedi o in bicicletta), vantaggi che trovano puntuale corrispondenza nelle osservazioni di coloro che in centro sono tornati ad abitare:

"*faccio tutto a piedi o in bicicletta, anche la spesa [al mercato]"* (int. 4);

"*da quando son tornato a vivere qui posso usare la bicicletta, finalmente!"* (int. 2).

La rilevanza di questo aspetto – che, spesso associato ad una particolare sensibilità per le tematiche ecologiche, emerge anche fra gli argomenti addotti da chi ha deciso di abitare nella città storica - conferma il carattere strategico delle politiche di riorganizzazione dei servizi improntate al modello "15' city" anche come fattore di rafforzamento della residenza.

“Da quando son tornato a vivere qui posso usare la bicicletta, finalmente!”
(Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

Il secondo aspetto in ordine di importanza citato dagli intervistati attiene alla capacità del centro di proporsi come ambiente culturalmente vivace e stimolante, sia per il patrimonio culturale codificato che, più in generale, per la densità di iniziative e per le molte opportunità di interazione sociale, in quella che potremmo definire una versione culturalmente connotata delle funzioni di centralità.

Anche in questo caso le risposte alla domanda aperta del questionario trovano riscontro nelle considerazioni di chi in centro ha deciso di abitare:

“*sei sempre informato, sei al centro di ciò che succede*” (int. 4);

“*è una scelta coraggiosa, non facile coi bambini piccoli, ma io sono una ‘centrista’ convinta, e poi ci sono ottime scuole*” (int. 6).

"Faccio tutto a piedi o in bicicletta, anche la spesa al mercato" (Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

Fig. 4.4.1 Attrattività residenziale

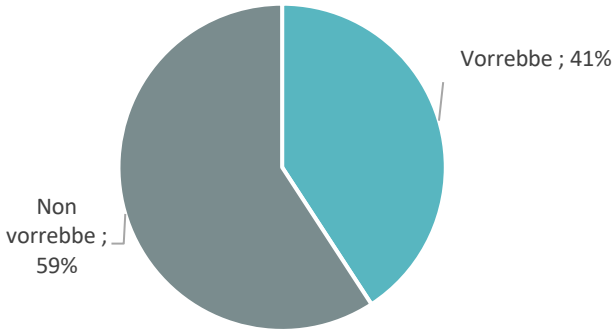
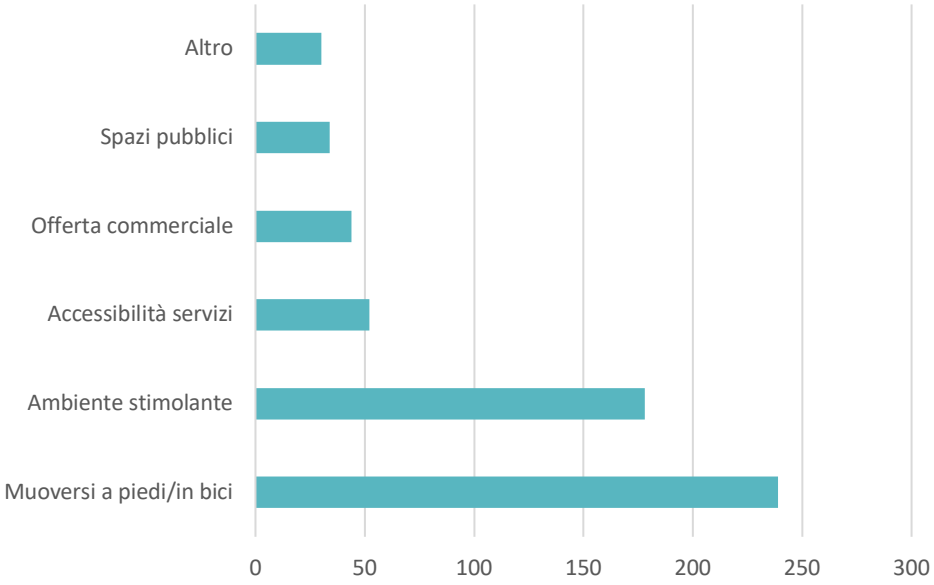


Fig. 4.4.2 Ragioni per l'attrattività residenziale



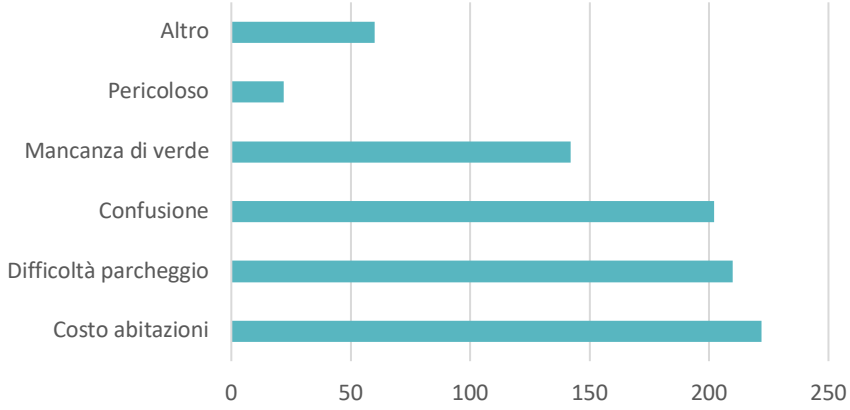
Fra le ragioni menzionate da coloro che non vorrebbero abitare in centro (il 60% degli intervistati), si colloca al primo posto il costo delle abitazioni, un argomento che di per sé non contraddice l'attrattività del centro, ma semmai ne evidenzia il carattere esclusivo e tendenzialmente gentrificato (Fig. 4.4.3).

Fattori inequivocabilmente repulsivi sono invece le difficoltà di parcheggio e le conseguenze della forte pressione antropica, come mancanza di verde e confusione, laddove quest'ultima – nella testimonianza di chi ci vive – è spesso il risvolto negativo dell'altrimenti apprezzata vivacità, ed in particolare della mala movida:

"*dove la movida è senza regole si fa davvero fatica*" (int 3); "*d'estate di notte non si dorme*" (int.7).

"Il più grande problema è il parcheggio" (Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

Fig. 4.4.3 Fattori repulsivi



Conformemente con questo quadro, il desiderio di abitare in centro è particolarmente presente fra i giovani (con percentuale doppia rispetto

agli anziani, cfr. Tab. 1), sui quali l'attrattività del centro come ambiente stimolante e vivace fa particolarmente presa, e fra le persone appartenenti alla fascia economicamente più benestante (il 50% di fronte ad 1/3 del gruppo in condizione economica più modesta, cfr. Tab. 2), per le quali l'elevato costo della abitazioni rappresenta un vincolo meno pressante.

Tab. 1 Desiderio di abitare in centro secondo l'età

Età	SI	NO	N
fino a 25 anni	52,6%	47,4%	304
26-40	35,7%	64,3%	252
oltre 40	29,0%	71,0%	176
Totale	41,1%	58,9%	100%

Chi-quadrato di Pearson: 0,000

Tab. 2 Desiderio di abitare in centro secondo la condizione economica

Condizione economica	SI	NO	N
Superiore alla media	50,0%	50,0%	68
Nela media	42,9%	57,1%	517
Inferiore alla media	33,3%	66,7%	126
Totale	41,9%	58,1%	100%

Chi-quadrato di Pearson: 0,053

Nel complesso si conferma quindi che, nonostante l'attenuarsi del rapporto col centro accusato da molti per la pandemia, sussiste tuttora un ampio bacino di residenti potenziali, su cui la città storica esercita una forte attrattiva per motivi funzionali (accessibilità dei servizi), ecologici (mobilità dolce) e socio-culturali (iniziative culturali, interazione sociale, vivacità dell'ambiente).

Il peso rilevante che i gruppi sociali più facoltosi assumono entro questo bacino di residenti potenziali conferma da un lato il recupero di immagine del centro fiorentino, dall'altro va tematizzato nel contesto dei processi di gentrificazione ed andrà gestito con politiche a supporto dell'articolazione del corpo sociale (cfr. cap. 5).

Navigare lungo l'Arno (Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

4.5 Il tessuto economico: le attività di ristorazione

La forte dinamica espansiva che il settore della ristorazione - uno dei capisaldi della base economica della città storica – ha conosciuto prima della crisi pandemica è stata oggetto di letture diverse e spesso contrapposte.

Se da un lato essa è stata interpretata come effetto e causa insieme del recupero di attrattività e di investimenti nelle aree centrali, trainato dallo sviluppo del turismo e delle pratiche di *loisir*, dall'altro essa è divenuta il simbolo della marcata (e contestata) riorganizzazione del paesaggio commerciale e dei servizi a favore della domanda turistica e a scapito dei residenti.

Nell'estate 2021, durante la ripresa dei flussi turistici, l'espansione delle pertinenze esterne delle attività (*dehors*) è stata infatti al centro di importanti contestazioni[12], in quanto segnale di progressiva erosione e commercializzazione dello spazio pubblico urbano.

Comunque si voglia guardare a questo processo, è incontestabile che la ricchezza dell'offerta gastronomica costituisca un ingrediente molto importante non solo dal punto di vista dell'esperienza turistica – e per questa via dell'immagine stessa della città - ma anche per l'*appeal* che il centro esercita sugli abitanti del territorio circostante in quanto luogo di incontro e di socializzazione.

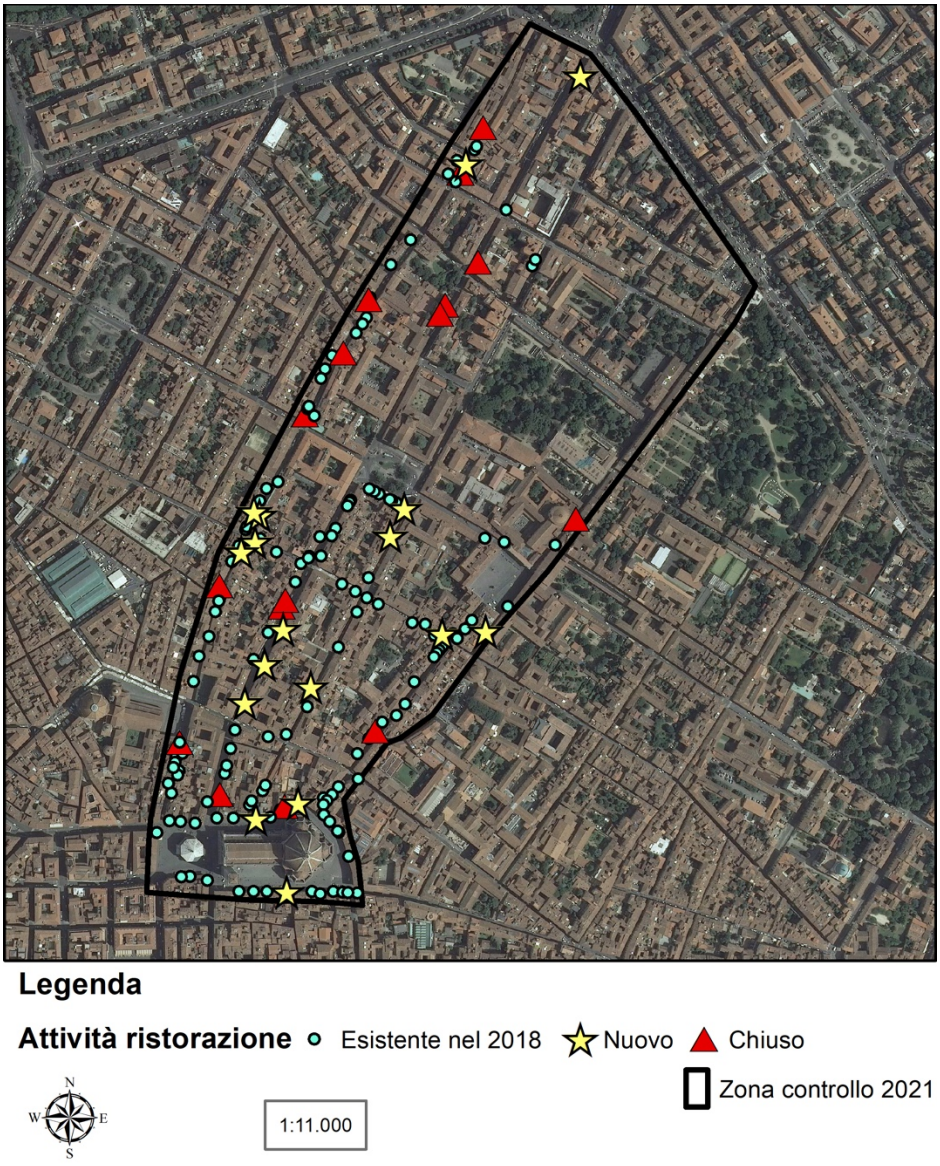
[12] Emblematiche al riguardo le polemiche riguardanti piazza S. Spirito.

“Ci si diverte di più…ho persino riscoperto l’aperitivo” (Foto: Michele Cantarelli e Enrico Simoncini)

L’analisi dell’andamento del settore consente pertanto sia di valutare la tenuta di un settore economico di rilevanza strategica per il centro storico, sia di prospettare scenari realistici di evoluzione della città storica e iniziative di riequilibrio a favore delle esigenze degli abitanti, al di là del generico richiamo alle politiche per il recupero della residenza.

La ricerca sull’andamento del settore della ristorazione (cfr. sezione C del cap. 4.1) è stata condotta su un’area di 48,8 ha compresa fra piazza Libertà e Duomo, che può considerarsi rappresentativa dell’intero centro storico (Fig. 4.5.1).

Fig. 4.5.1 Area di controllo.



Confrontato con la situazione precedente rilevata dalla già menzionata ricerca del LaGeS nel 2018[13], dopo un anno e otto mesi dallo scoppio della crisi pandemica e due lock down, il panorama delle attività di ristorazione si presenta sorprendentemente stabile.

Nell'arco di tempo considerato, 16 attività hanno chiuso i battenti, ma 18 si sono aggiunte a quelle esistenti, per un totale di ben 159 attività di ristorazione attualmente presenti nell'area (Fig. 4.5.2).

Con la fine dei lock down la tenuta del settore della ristorazione si è tradotta anche in una fortissima espansione delle relative pertinenze esterne.

Approfittando del regolamento per le occupazioni di suolo pubblico a carattere straordinario[14] che - per assicurare il distanziamento ed al tempo stesso sostenere le attività – azzerava la tassa per l'occupazione, le attività di ristorazione hanno massicciamente ampliato i propri *dehors* o ne hanno allestiti di nuovi (Fig. 4.5.3).

Degli 89 *dehors* esistenti nel 2018 nell'area di controllo, 15 sono stati rimossi (si osservi la corrispondenza con le 16 attività che hanno chiuso i battenti), ma ben 43 si sono aggiunti a quelli già esistenti, per un totale di 117 *dehors* presenti nell'area al momento della rilevazione. (novembre 2021).

Il permesso di ampliare *dehors* a costo zero ha inoltre indotto 44 attività ad ampliare i *dehors* di cui già disponevano. Di conseguenza la superficie occupata da *dehors* nell'area osservata è quasi raddoppiata, passando da 1.027 mq del 2018 a 1.973 mq.

Sarà da verificare successivamente in che modo, scaduta la norma (dicembre 2021) e a fronte delle vibrate proteste degli operatori[15], le condizioni di occupazione dello spazio pubblico verranno ricontrattate e la superficie dedicata a *dehors* effettivamente ridimensionata.

Comunque sia, se i *dehors* obiettivamente sottraggono spazi liberamente agibili o destinati ad altri usi (es. parcheggio di auto e/o biciclette, con implicazioni negative per i residenti), essi offrono una

[13] Cfr. Loda et al. (2020).

[14] Delibera n. 12 del 29.03.2021, in vigore dal 1° aprile al 31 dicembre 2021.

[15] Alle iniziative di controllo avviate dal Comune è seguita una vivace reazione da parte degli operatori (cfr. Repubblica, 12 gennaio 2022)

modalità di fruizione “protetta” dello spazio pubblico, molto apprezzata ed ormai entrata nelle abitudini di molti consumatori[16].

Fig. 4.5.2 Variazione attività di ristorazione 2018-21 (dettaglio).

[16] Rispetto allo spazio pubblico in senso proprio, che tipicamente espone ad imprevedibili incontri con l’Altro, i *dehors* comunicano un senso di sicurezza poiché facilitano l’incontro con interlocutori per così dire “preselezionati” attraverso l’atto di consumo e la scelta del medesimo *dehors*, cfr. Loda et al. (2011), pp.98-99.

Veduta dell'Arno verso ovest (Foto: Mirella Loda)

5. Conclusioni e raccomandazioni per un centro post pandemico

La specializzazione del centro storico di una città d'arte come Firenze in funzione turistico-culturale e di *loisir* è da considerarsi un processo fisiologico nel contesto attuale di riorganizzazione del fenomeno urbano a scala metropolitana-regionale. La presenza in centro di una vasta offerta di locali di ristorazione e di intrattenimento e di una forte economia turistica prevengono anzi i fenomeni di degrado che altrimenti potrebbero accompagnarsi alla radicale trasformazione del sistema insediativo (*sprawl*) ed al massiccio spostamento della residenza nella cosiddetta città diffusa avviatosi sin dagli anni Settanta del '900.

E' tuttavia necessario governare la misura di tale specializzazione, con particolare riguardo alle funzioni turistiche, non solo per evitare che - in caso di interruzioni dei flussi turistici dovute a qualsivoglia causa - si produca una completa desertificazione e mancanza di presidio del territorio simile a quella causata dal Covid19, ma anche perché lo scenario opposto di crescita continuativa dei flussi (*overtourism*) metterebbe a rischio la qualifica di sito UNESCO, con conseguente erosione dell'immagine della città e slittamento verso il basso nella gerarchia mondiale delle destinazioni turistiche. Per il sistema turistico questo implicherebbe, com'è noto, la diminuzione dei rientri unitari a parità di prestazione.

Per controbilanciare un'eccessiva specializzazione turistica del centro storico l'Amministrazione cittadina ha opportunamente individuato fra le principali linee di azione il recupero di funzioni residenziali e più in generale la rifunzionalizzazione del centro a favore della popolazione residente. Nel prosieguo, mettendo a frutto gli esiti dell'indagine LaGeS e le riflessioni seguite alla crisi innescata dal Covis19, cercheremo di fornire elementi per valutare con quali strumenti tali obiettivi possano essere concretamente conseguiti.

Recupero di funzioni residenziali. Per quanto riguarda questo obiettivo va innanzitutto chiarito che il contesto generale appare decisamente più favorevole che in passato, poiché l'immagine del centro storico - fattore cruciale per orientare le scelte residenziali - è oggi positiva, a differenza che in passato. Nella fase della cosiddetta "contro-urbanizzazione" (anni '80 e '90 del secolo scorso) la città storica veniva spesso associata nell'immaginario collettivo a idee di disordine, decadenza, degrado, contrapposte alla tranquillizzante armonia di un contesto (simil)rurale. Oggi l'immagine della città storica è tornata ad essere positiva ed è anzi migliorata rispetto ad una quindicina di anni fa, specialmente per igiene, salubrità dei luoghi e sicurezza, dimensioni molto sensibili per la qualità della vita. L'appetibilità residenziale del centro potrebbe inoltre accrescersi anche per l'aumento degli alloggi offerti sul mercato, effetto atteso della regolamentazione della ricettività turistica offerta su piattaforma web, attualmente perseguita dall'Amministrazione cittadina.

Per far sì che il contesto favorevole e l'accresciuta attrattività si traducano in un effettivo incremento della residenza è tuttavia necessario mettere in atto politiche urbane mirate, in grado di intercettare esigenze, aspettative, orientamenti valoriali di quei segmenti della domanda potenziale che si sono rivelati più sensibili all'*appeal* della città storica, i quali nel caso fiorentino coincidono – secondo i risultati della nostra ricerca – con le componenti più facoltose della popolazione e con le fasce giovanili (specialmente studentesche).

Pur partendo da condizioni differenti, su cui torneremo in seguito, i due gruppi condividono le motivazioni principali di attrazione per la città storica, che a loro giudizio risiedono:

1) Nelle opportunità di socializzazione e di partecipazione alla vita culturale della collettività che la città storica assicura grazie alla densità di attività culturali, iniziative di intrattenimento, locali di ritrovo ecc.; la rilevanza assegnata dagli intervistati a questo fattore proietta il tema della centralità funzionale del centro storico dal piano fisico-geografico a quello – altrettanto, se non più, rilevante – simbolico, la cui importanza sembra accrescersi come contrappasso all'odierna diffusione/dispersione dell'urbano, ed all'incapacità della città diffusa

di riprodurre, almeno sinora, riferimenti territoriali di portata identitaria paragonabili alla città storica.

2) Nella possibilità di svincolarsi dalla mobilità motorizzata e di svolgere le normali funzioni quotidiane muovendosi a piedi o in bicicletta; la rilevanza assegnata dagli intervistati a questo fattore chiama in causa quella che è certamente la maggiore criticità ad affliggere oggi i sistemi urbani, per impatto sulla salute, sul clima, sui tempi e sulla qualità della vita, e rispetto alla quale si invoca da tempo un radicale cambiamento di paradigma (il modello della "15' city").

Per recuperare al centro funzioni residenziali l'azione amministrativa dovrebbe quindi concentrarsi strategicamente su questi due ambiti, rafforzando ulteriormente, valorizzando e diffondendo l'immagine del centro storico come luogo di incontro e socializzazione e come area/spazio aperto e di mobilità dolce. Indichiamo in appendice alcune misure che riteniamo particolarmente efficaci per questo scopo.

L'applicazione e l'adeguata pubblicizzazione di misure di questo genere consoliderebbero l'immagine positiva del centro in ambiti risultati sensibili per la domanda potenziale di residenza (socializzazione e mobilità dolce, appunto) e, in tempi medi, potrebbero influenzare le scelte residenziali delle componenti più benestanti della popolazione, cioè quelle maggiormente in grado di sostenere il costo degli alloggi imposto dal mercato entro il perimetro UNESCO.

Il consolidamento dell'immagine positiva del centro non solo come sede di uno straordinario patrimonio culturale, ma come luogo in cui abitare correggerebbe anche una debolezza riscontrata alcuni anni fa nell'immagine che di Firenze aveva la componente più qualificata della domanda turistica[1], e potrebbe riflettersi sulle scelte residenziali di cittadini stranieri, trattenendo ad esempio per periodi prolungati persone giunte a Firenze per motivi di studio o ricerca. Da questo punto di vista le ventisette istituzioni di ricerca straniere presenti a Firenze rappresentano un bacino molto interessante.

[1] Cfr. Loda (2010).

La crescita di queste componenti (popolazione abbiente, domanda straniera qualificata) confermerebbe tuttavia anche per il centro storico fiorentino il perdurante operare di meccanismi che selezionano la domanda residenziale in base al costo delle abitazioni[2], con la progressiva riduzione dell'articolazione del corpo sociale (gentrificazione). Tali dinamiche – che di per sé testimoniano l'attrattività del luogo - andrebbero pertanto controbilanciate per quanto possibile rafforzando la residenza di altri gruppi sociali meno abbienti, non solo per obiettivi di giustizia sociale, ma anche per evitare un eccessivo irrigidimento del corpo sociale verso gli strati alti. È stato infatti documentato come la selezione della residenza verso gli strati alti del tessuto sociale si associ ad una perdita di dinamismo e di capacità innovativa del sistema urbano nel suo complesso[3]; nel caso fiorentino si profilerebbe inoltre il rischio di affievolire proprio quell'immagine di vivacità e di apertura che tanto contribuisce all'*appeal* del centro presso i giovani ed i visitatori.

Per quanto riguarda le fasce giovanili, al contrario dei residenti potenziali fin qui descritti, il desiderio di trasferirsi in centro si scontra nella maggior parte dei casi col fattore costo, e potrebbe tradursi in tempi brevi in incremento della residenza solo se accompagnata da offerte di alloggi a prezzo calmierato (secondo il modello realizzato alle Murate o quello in corso a Santa Maria Novella). Simili misure di supporto alla residenza potrebbero coinvolgere ovviamente solo un numero limitato di persone, e pur tuttavia esse andrebbero perseguite con decisione sia per il loro valore simbolico dal punto di vista di obiettivi di giustizia sociale, sia come primo passo per controbilanciare i citati effetti negativi di un'eccessiva gentrificazione e tendenziale irrigidimento del corpo sociale ("città boutique").

Per il resto, l'aumento della residenza di giovani/giovani coppie in condizioni economiche non facoltose/medio-normali appare più

[2] Secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare Firenze, attualmente (febbraio 2022) i valori di immobili residenziali nel centro storico di Firenze oscillano mediamente fra un minimo di 4.300€/mq e 5.000€/mq nelle arre di particolare pregio (San Niccolò, Piazza Duomo), cfr. Mercato Immobiliare (2022).

[3] Interessanti gli esempi di "città boutique" discussi in Glaeser (2011).

incerto ed eventualmente in tempi medio-lunghi (5-10 anni). Esso dipende infatti dall'efficacia delle misure che il Comune può attuare per sostenere la fascia grigia della domanda, che non ha accesso agli alloggi popolari ma è al tempo stesso esclusa dalla logica del mercato immobiliare. La tensione positiva che le componenti giovanili della popolazione hanno mostrato di avere verso il cento storico costituisce tuttavia una risorsa di grande importanza per il centro e per la città più in generale, anche dal punto di vista simbolico ed identitario, ed andrebbe pertanto coltivata e rafforzata, come vedremo fra breve, al di là della ricaduta in termini di domanda di residenza.

Rifunzionalizzazione del centro a favore dei residenti. Altrettanto importante del rafforzamento delle funzioni residenziali è infatti il secondo obiettivo al centro dell'azione dell'Amministrazione, e cioè la rifunzionalizzazione del centro a favore dei residenti, da intendersi non come gli abitanti del centro storico, ma come gli abitanti di un'area vasta rispetto alla quale il centro deve svolgere una funzione di centralità sia funzionale che simbolica.

In questa prospettiva risultano di rilevanza strategica le politiche che mirano a profilare il centro come il fulcro di una fitta rete di attività sociali e culturali a dimensione quotidiana, al di là degli eventi culturali di grande portata e di livello nazionale e/o internazionale per il quale il centro storico è naturalmente deputato.

Sarebbe cioè necessario sviluppare e qualificare attività in grado di legare a vario titolo i giovani dell'area vasta al centro, moltiplicare le occasioni che inducano a frequentarlo continuativamente per attività sociali, culturali o anche di *loisir* (su cui torneremo tra breve), così da sedimentare/rafforzare un legame identitario e culturalmente qualificato con esso. Questa prospettiva andrebbe tenuta presente specialmente con riferimento agli studenti, una componente molto rilevante delle presenze nel centro cittadino ma non sufficientemente considerata e valorizzata dal punto di vista delle politiche urbane. Per gli studenti fuori sede, in particolare, la frequenza assidua della città storica – l'elemento simbolicamente più denso del luogo che li ospita -

potrebbe divenire un fattore di radicamento ed indurre a stabilirvisi, anche dopo il completamento degli studi.

Sulla base di queste considerazioni appare necessario salvaguardare ed anzi rafforzare la capacità del centro storico di proporsi come luogo privilegiato dove (recarsi per) svolgere un ampio ventaglio di attività compensando, almeno in parte, il calo di flussi verso il centro storico conseguente al passaggio allo *smart working* e rafforzando al tempo stesso la presenza giovanile.

Tale funzione catalizzatrice è già oggi svolta dalla fitta offerta di locali di ristorazione e ritrovo, che attrae un bacino di utenza abbastanza vasto, esteso oltre i confini della città, sino ai comuni del sistema metropolitano FI-PO-PT ed a quelli ad esso più prossimi.

Sarebbe tuttavia opportuno rafforzare la capacità attrattiva del centro oltre le funzioni di "consumo" e di *loisir*, supportando massicciamente attività di carattere culturale (qui intese in senso lato), per aumentare la loro presa specialmente sulla popolazione giovanile residente nel sistema metropolitano FI_PO_PT. Con il termine "cultura" non si pensa alle sue manifestazioni più prestigiose – eventi di grande portata e visibilità organizzati da organismi o istituzioni culturali riconosciuti, per i quali il centro fiorentino è già meta di importanti flussi che provengono da un bacino territoriale molto ampio - quanto piuttosto ad iniziative anche minute ma diffuse e continuative, attorno alle quali si possano aggregare piccoli gruppi per coltivare interessi artistici, di studio e ricerca, politici ecc.

Sarebbero altresì da supportare iniziative (anche di volontariato) a carattere sociale, per esempio finalizzate al sostegno di settori fragili come le persone diversamente abili ma anche gli anziani, una categoria destinata a crescere considerevolmente con il generale invecchiamento della popolazione.

La messa a disposizione di spazi per questi scopi, eventualmente anche in accordo con altri attori locali, istituzionali come l'Università, o meno, faciliterebbe il processo. Si potrebbe così alimentare un flusso verso il centro di energie giovani, qualificate e motivate, coordinate attorno ad attività creative, produttive o di servizio, in una dinamica positiva di interazione col contesto ospitante.

E’ importante sottolineare che politiche di questo tipo, al di là di possibili ma difficilmente determinabili effetti in termini di incremento dell’appetibilità residenziale, svolgono indirettamente anche una funzione di tutela della “autenticità” del sito UNESCO e del posizionamento di Firenze nella gerarchia globale delle destinazioni turistiche, e soprattutto salvaguardano la centralità simbolica della città storica a fronte dell’odierna diffusione e dispersione territoriale dell’urbano.

Centralità simbolica che è di per sé un patrimonio preziosissimo, ancorché immateriale, ma che la riorganizzazione del fenomeno urbano a scala metropolitana e regionale, la perdita di funzioni residenziali e commerciali del centro, lo spostamento di molte attività economiche e produttive nella città diffusa hanno nel tempo indebolito, in un processo solo occultato dalla crescita esponenziale delle presenze turistiche degli ultimi anni, ma che il Covid19, interrompendo il flusso turistico soprattutto internazionale, ha messo a nudo.

Tomba etrusca al Museo Archeologico (Foto: Mirella Loda)

Appendice

Si elencano di seguito azioni ed interventi atti a facilitare il conseguimento degli obiettivi di rifunzionalizzazione della città storica discussi nel testo.

A) Azioni a sostegno della residenza di gruppi sociali non abbienti:

- realizzare/completare interventi di social housing: Caserma di S. Maria Novella, S. Spirito, Murate, Puccini.
- intensificare le misure di contrasto agli affitti brevi.

B) Azioni per ampliare la quantità e migliorare la qualità degli spazi pubblici liberamente accessibili sia all'aperto che al chiuso:

- cura degli spazi e delle piazze esistenti, sul modello di quanto realizzato in Piazza Indipendenza e Piazza dei Ciompi, laddove possibile con l'introduzione di alberi e verde.
- creazione di nuovi spazi pubblici, sul modello di quanto si sta realizzando a S. Orsola;

apertura di giardini, sul modello dei progetti previsti per il giardino di Palazzo Chelazzi ed in generale moltiplicazione degli spazi verdi; particolare attenzione va riservata a conseguire una presenza diffusa di spazi confortevoli e liberamente accessibili, ancorché eventualmente di dimensioni limitate.

C) Azioni per garantire la praticabilità di spazi pubblici e spazi verdi per attività sportive e motorie all'aperto, secondo una modalità "riscoperta" grazie all'interruzione dei flussi turistici provocata dalla pandemia ed orientata al binomio sport-salute:

- definizione di almeno due percorsi di attraversamento del centro a traffico zero;
- predisposizione di una segnaletica orizzontale e verticale per rendere i percorsi e le forme di attività motoria e ricreativa visibili e riconoscibili;
- miglioramento del manto stradale sulla rete dei percorsi;
- allestimento di spazi attrezzati e aree sport-salute sul modello delle palestre all'aperto promosse da UISP;
- allestimento di spazi attrezzati e aree sport-salute in prossimità del centro o sui lungarni (ad es. Lungarno della Zecca Vecchia e via Sogliani/via della Fonderia/Lungarno Santa Rosa);
- recupero di spazi praticabili lungo il Mugnone, sul modello di quanto realizzato lungo l'Arno;
- coinvolgimento di associazioni e società sportive, e altre realtà organizzate e/o spontanee nell'organizzazione di attività, giornate ed eventi dedicate a sostenere la popolazione nella pratica sportiva, ludica e ricreativa negli spazi del centro storico, anche attraverso la concessione all'uso degli spazi pubblici a titolo gratuito;
- promozione di attività motorie, sportive e ricreative di nicchia, specialmente rivolte ai giovani, attraverso il coinvolgimento di gruppi spontanei in eventi dedicati (ad es. festival del parkour);
- rafforzamento dell'identità digitale della città come città dello sport e delle attività outdoor.

D) Azioni per incentivare la frequentazione del centro da parte di giovani residenti nel sistema metropolitano fiorentino:

- mappatura aggiornata dei fondi disponibili di proprietà del Comune;
- messa a disposizione dei fondi disponibili per attività artigiane, residenza di artisti ecc. (analogamente a quanto in corso di realizzazione in via Palazzuolo);
- avvio di interlocuzione con privati per incrementare il numero dei fondi disponibili a tale scopo (analogamente a quanto sta facendo la Città Metropolitana per S. Orsola);
- avvio di interlocuzione con l'Università per identificare e selezionare gruppi giovanili e definire ambiti rilevanti di azione sociale e culturale;
- supporto diretto (messa a disposizione di fondi) o indiretto (finanziario) per gruppi di giovani impegnati in attività sociali (es. assistenza anziani e diversamente abili);
- supporto diretto (messa a disposizione di fondi) o indiretto (finanziario) a enti, associazioni e gruppi giovanili impegnati in attività culturali (es. gruppi di lettura, corsi di italiano per stranieri, festival letterari e/o cinematografici, mostre ed esposizioni, ecc.);
- coinvolgimento del CUS dell'Università di Firenze nell'organizzazione di attività sportive e motorie negli spazi del centro storico rivolte agli studenti;
- promozione di attività di intrattenimento dal vivo;
- allestimento di un programma di attività culturali e ricreative nella stagione invernale, sul modello dell' "estate fiorentina";
- allestimento di un programma mirato per coinvolgere ristoranti del centro nell'offerta di intrattenimento culturale (musica dal vivo, recitazione ecc.) abbinato al consumo di cibo.

E) Interventi per contenere le conseguenze negative della commercializzazione o dell'utilizzo improprio dello spazio pubblico, quali:

- contenimento degli spazi dedicati a *dehors* specialmente in assenza di adeguati spazi pubblici nelle vicinanze;
- contrasto alla mala movida;
- rendere disponibili WC in numero sufficiente, ben distribuito sul territorio ed adeguatamente segnalato (sul modello veneziano).

F) Azioni per supportare la mobilità sostenibile e dolce:

- realizzare un sistema di 'Mobility as a Service' alla scala della città metropolitana, in modo da rendere disponibile una offerta di trasporto collettivo e condiviso fluida, facilmente accessibile e personalizzabile in base alle esigenze delle persone.
- limitare il più possibile gli accessi di veicoli privati alla ZTL (eventualmente verificando l'opportunità di concessioni in caso di residenza in locali dedicati ad ufficio), pur tutelando la possibilità di accedere con mezzo individuale ai residenti;
- garantire l'ampiezza e la praticabilità dei marciapiedi (considerando il transito sia con passeggini sia con deambulatori, in considerazione dell'invecchiamento della popolazione);
- aprire e/o rendere transitabili spazi di collegamento che aumentino la permeabilità del costruito;
- completare ed interconnettere la rete di piste ciclabili e migliorare le loro condizioni funzionali;
- aumentare il numero delle rastrelliere;

- garantire la mobilità ciclabile anche nelle vie prive di pista dedicata attraverso misure quali l'introduzione di limite di velocità a 30 km/ora, contenimento delle possibilità di parcheggio sul lato destro della strada, adeguamento del settaggio semaforico alle esigenze dei ciclisti;

- introdurre incentivi alla mobilità dolce casa-scuola-lavoro tramite accordi con imprese e pubbliche e private e attività commerciali localizzate nel centro storico (bike-to-work; bike-to-shop).

Riferimenti bibliografici

Banca d'Italia (2017), *Survey on International Tourism Methodology*, Roma.

Cocola-Gant A. (2016) "Holiday rentals: The new gentrification battlefront", *Sociological Research Online*, 21(3), 10.

Comune di Firenze (2018), *Come si muove Firenze, analisi delle presenze e della mobilità in città* (https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/come-si-muove-firenze-analisi-delle-presenze-e-della-mobilita-citta, visitato il 24 febbraio 2022).

Comune di Firenze (2016), *Come vive la città Firenze. Il mobile analytics TIM-Vodafone*, Firenze.

Comune di Firenze (2017), *Come si muove Firenze. Il mobile analitics di TIM* , Firenze.

Comune di Firenze (2019a), *Turismo, primo semestre 2019: aumenta la permanenza media, diminuiscono i pullman* (https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/turismo-primo-semestre-2019-aumenta-la-permanenza-media-diminuiscono-i-pullman, visitato il 20 Febbraio 2022).

Comune di Firenze (2019b), *Turismo, 2018 anno della svolta: superate le tre notti di permanenza media e boom di italiani che scelgono Firenze* (https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/turismo-2018-anno-della-svolta-superate-le-tre-notti-di-permanenza-media-e-boom, visitato il 20 Febbraio 2022)

Comune di Firenze (2019c), *Dataset: matrici origine-destinazione aggiornate al 2019 nell'ambito del PUMS – Piano Urbano di Mobilità Sostenibile della Città Metropolitana di Firenze*, Firenze.

Comune di Firenze (2021), *PUMS – Piano Urbano di Mobilità Sostenibile della Città Metropolitana di Firenze* (https://www.cittametropolitana.fi.it/pums, visitato il 27 Febbraio 2022).

Comune di Firenze (2022a), *Dataset: iscritti e cancellati dall'anagrafe per sezione censuaria, anni 2000-2020*, Servizio Pianificazione, Controllo e Statistica, Statistica e Toponomastica, Firenze.

Comune di Firenze (2022b), *Dataset: residenti anagrafici nell'area UNESCO di Firenze*, elaborazione dell'Ufficio Comunale di Censimento su dati anagrafici al 31 dicembre, anni 2000-2020, Firenze.

Dodds R. e Butler R. W. (2019), *Overtourism. Issues, realities, solutions*. Boston: De Gruyter.

Firenze Prossima (2021), *La Firenze che cambia. Risultati dell'indagine su bisogni e proposte di cittadini e city users, per la città di domani*, Report. Comune di Firenze.

Glaeser E. (2011), *Triumph of the City. How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*, New York, Penguin Books.

Gravari-Barbas M. e Guinand S. (2017), "Introduction: Addressing tourism-gentrification processes in contemporary metropolises", in: Gravari-Barbas M. e Guinand S. (Eds., *Tourism & gentrification in contemporary metropolises: International perspectives,* Abingdon: Taylor & Francis, pp. 1-22.

ISTAT (2011a) Variabili Censuarie. Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011 (https://www.istat.it/it/archivio/104317#Variabilicensuarie-2, visitato il 22 Febbraio 2022).

ISTAT (2013) Dataset: Matrici del pendolarismo per sezione di censimento, Sistaema Locale del lavoro di Firenze, anno 2011.

ISTAT (2014) Dataset: Matrici del pendolarismo per comune, anni 1991, 2001 e 2011 (https://www.istat.it/it/archivio/139381, visitato il 27 Febbraio 2022).

ISTAT (2018) Dataset. Registro statistico delle Unità Locali delle Imprese (Asia). Micro dati. Anno 2018.

ISTAT (2019) Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi (https://www.istat.it/it/archivio/216332, visitato il 24 Febbraio 2022).

ISTAT (2020a) Popolazione insistente per studio e lavoro. Un approccio sperimentale con dati amministrativi, Roma.

ISTAT (2020b) Dataset: popolazione insistente per studio e lavoro nel 2016 (https://www.istat.it/it/archivio/239358 visitato il 24 Febbraio 2022).

ISTAT (2020c) Dataset: popolazione insistente per studio e lavoro nel 2017 (https://www.istat.it/it/archivio/248054, visitato il 24 Febbraio 2022).

ISTAT (2020d) Situazione e prospettive delle imprese nell'emergenza sanitaria COVID-19 (https://www.istat.it/it/archivio/244378, visitato il 5 Marzo 2022).

ISTAT (2021a) Popolazioni che usano un territorio e mobilità - ARCH.I.M.E.DE (https://www.istat.it/it/archivio/189907, visitato il 24 Febbraio 2022).

ISTAT (2021b) Indagine CAPI viaggi e vacanze (https://www.istat.it/it/archivio/123949, visitato il 24 Febbraio 2022).

ISTAT (2021c) Dataset: popolazione insistente per studio e lavoro nel 2018 (https://www.istat.it/it/archivio/258234, visitato il 24 Febbraio 2022).

ISTAT (2021d) Impatto del covid-19 nelle istituzioni pubbliche: smart working e digitalizzazione. Anno 2020 (https://www.istat.it/it/archivio/264696, visitato il 12 Marzo 2022).).

ISTAT (2022a) Dataset. Popolazione residente per età, sesso e stato civile al 1° gennaio. Anno 2021 (https://demo.istat.it/, visitato il 20 Febbraio 2022).

ISTAT (2022b) Glossario statistico (https://www.istat.it/it/metodi-e-strumenti/glossario, visitato il 22 Febbraio 2022).

ISTAT (2022c) Dataset. Classificazione delle attività economiche ATECO 2007, aggiornamento 2022 (reperito da https://www.istat.it/it/archivio/17888, visitato il 5 Marzo 2022).

Loda M. (2010), "L'immagine di Firenze fra esperienza turistica e qualità urbana", *Rivista Geografica Italiana*, 117, 2, pp. 289-325.

Loda M. (2006), "Morfologia sociale, comportamenti di consumo e domanda di città nel quartiere di S. Lorenzo a Firenze", *Storia Urbana* , XXIX, 113, pp. 9-35.

Loda M., Aru S., Barsotelli M., Sbardella S. (2011), "I *dehors* fra erosione dello spazio pubblico e nuove forme di convivialità", in Loda M. e Hinz M., (a cura di), *Lo spazio pubblico urbano. Teorie, progetti e pratiche in un confronto internazionale*, Pisa, Pacini, 2011, pp. 83-104.

Loda M., Bonati S. Puttilli M. (2020), "History to eat. The foodification of the historic centre of Florence". *CITIES*, vol. 103 pp.1-11.

Martinotti, G. (1996), "Four Populations: Human Settlements and Social Morphology in the Contemporary Metropolis", *European Review*, 4(1), 3-23.

Mercato Immobiliare (2022), *L'osservatorio immobiliare a Firenze* (https://www.mercato-immobiliare.info/toscana/firenze/firenze.html, visitato il 13 febbraio 2022).

Nuvolati, G. (2003), "Resident e Non Resident", *The journal of regional analysis and policy*, 33:2, pp. 67-83.

Politecnico di Milano (2021) *Osservatori.net. Smart Working in Italia: dati, numeri e trend post-pandemia* (Smart Working in Italia: dati, numeri e I trend post-pandemia (osservathttps://www.osservatori.net/it/ricerche/comunicati-stampa/smart-working-italia-numeri-trend ori.net, visitato il 12 Marzo 2022).

Romano, A., Picascia, S., & Capineri, C. (2018), "Spaces behind platforms: Airbnb in 13 Italian cities", paper presented at the conference *When everything is a platform*. Università di Siena (16 aprile 2018).

Romei P. (1998), "Il sistema metropolitano fiorentino", *Rivista Geografica Italiana,* 105, pp 229-256.

Sequera J. e Nofre J. (2018), “Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification”, *City*, 22:5-6: 843-855. DOI: 10.1080/13604813.2018.1548819.

ISBN 979-12-210-1794-6