

## FIRENZE IL TERRITORIO E STORIA

### TERRITORIO

Il centro storico di Firenze ha un'estensione di circa 4 Km<sup>2</sup>, l'intera città di Firenze circa 100 Km<sup>2</sup>. Il fiume Arno con i suoi 240 Km di lunghezza attraversa Firenze passando dal cuore della città. Chi decide di visitare la città può comodamente spostarsi a piedi in quanto le principali attrazioni turistiche sono tutte nel centro e molto vicine tra loro.

La città sorge in magnifica posizione, tra il Valdarno Superiore e il Valdarno Inferiore, in un'ampia conca ad anfiteatro circondata da tre lati da colline argillose coperte da uliveti e ha il clima salubre, di solito mite, che tuttavia può registrare forti escursioni termiche stagionali. La situazione geografica, i ricordi storici, la bellezza dei monumenti e l'ineguagliabile patrimonio artistico delle sue gallerie e dei suoi musei, le numerose accademie, gli istituti e le iniziative culturali, tutto concorre a darle un'impronta particolare che richiama perennemente studiosi, artisti e turistica tutta Europa e da tutto il mondo. Tra le città italiane Firenze è quella che ospita il maggior numero di residenti stranieri.

Fu soprattutto nel periodo delle guerre mondiali che si svilupparono i quartieri industriali della Firenze moderna. Firenze è un centro commerciale, nodo ferroviario, stradale e autostradale, essa è sede d'attive industrie metallurgiche, chimiche-farmaceutiche, meccaniche, concerie, calzaturifici, quantifici, importanti industrie tipografico- editoriale, stabilimenti tessili. Fabbricazione di cappelli di paglia.

Il comune di Firenze è diviso ufficialmente in cinque quartieri amministrativi, nei quali sono compresi a loro volta zone urbanistiche e quartieri minori. Le prime Circoscrizioni di decentramento fiorentine furono create a metà degli anni 1970, sull'esperienza dei precedenti comitati di zona. Fino al 1990 i Quartieri furono 14, per diventare con un'ampia riforma gli attuali 5:

- Il *Centro Storico*, oltre ai rioni di San Jacopino di Piazza Puccini e alle Cascine, comprende il Centro Storico, anima della città, frequentatissima meta di turismo e inestimabile patrimonio dell'umanità dell'UNESCO, sede di importanti musei come la Galleria degli Uffizi delle principali istituzioni, della stazione centrale di Firenze e di numerose attività.
- *Campo di Marte* comprende aree prevalentemente residenziali oltre che le principali strutture sportive della città, tra le quali lo Stadio Artemio Franchi e il Centro Tecnico Sportivo Federale della FIGC, il Nelson Mandela Forum e l'omonima stazione ferroviaria.
- *Gavinana-Galluzzotiere*, composto dalle zone di Gavinana, Sorgane, e Nave a Rovazzano e del Galluzzo, occupa la parte a sud-est della città.
- *Isolotto-Legnaia* è composto principalmente da Isolotto, Legnaia, Soffiano, San Lorenzo a Greve e Cintoia e si situa nella parte a sud-ovest della città.
- *Rifredi*, il più esteso e popolato, occupa il quadrante nord-ovest della città.
- Comprende al suo interno varie zone urbanistiche come Statuto, Rifredi, Novoli e alcuni sobborghi come Brozzi e Peretola. Ospita molte strutture di ampio rilievo urbano e metropolitano quali il grande Policlinico di Careggi, l'Ospedale pediatrico Meyer, il Centro traumatologico ortopedico, le sedi di molte Facoltà dell'Università degli Studi, l'importante stazione di Firenze Rifredi, il nuovo Palazzo di Giustizia, l'aeroporto di Firenze e l'inizio dell'autostrada A11. Nel Quartiere 5 è presente poi la maggioranza degli insediamenti industriali rimasti dentro i confini del comune di Firenze e non spostatisi nell'hinterland.

## STORIA

Firenze, capoluogo della regione Toscana, nasce nel 59 a.C., come colonia di ex soldati romani, prendendo il nome di Florentia. Nel susseguirsi dei secoli, la città dapprima ospita una diocesi, poi passa sotto la dominazione di numerosi conquistatori (come, ad esempio, i Bizantini, i Longobardi, i Franchi e gli Ostrogoti).

Florentia assunse lo status di Comune autonomo soltanto nel XII secolo. Successivamente, si rese teatro di una sanguinosa guerra intestina che contrappose i Guelfi (schierati col Papato) ai Ghibellini (a favore dell'imperatore del Sacro Romano Impero), e vide vittoriosi i primi.

Nonostante le lotte interne, Firenze fiorì, divenendo una delle città più potenti in Europa. Col trascorrere del tempo, impose la propria presenza e il proprio dominio a tutta la Toscana, ad eccezione della Repubblica di Lucca. La città, comunque, non cresceva soltanto dal punto di vista economico: anche la popolazione aumentava vertiginosamente, e prima della peste del 1348 toccava punte di 80000 persone.

I governatori storici della città furono i Medici: alla conclusione del primo periodo del loro dominio venne instaurata la Repubblica (in quel periodo vissero a Firenze, influenzando la sua politica, Savonarola e Machiavelli). Tornati al governo, i Medici persero il potere ancora una volta nel 1527, e i fiorentini instaurarono nuovamente la Repubblica. Tornati al governo nel 1537, i Medici divennero dapprima duchi ereditari di Firenze, poi Granduchi di Toscana, e regnarono ininterrottamente per circa due secoli. Quando la dinastia dei Medici si estinse, salì al governo di Firenze il duca Francesco Stefano, marito di Teresa d'Austria: in questo modo, la città toscana entrò nell'orbita austriaca.

Firenze venne liberata dagli austriaci nel 1859, e assieme alla sua provincia entrò a far parte del Regno d'Italia nel 1861. Dal 1865 al 1871 fu capitale d'Italia, ruolo che venne poi trasferito a Roma. Firenze fu anche insignita al Valor Militare per la Guerra di Liberazione in periodo fascista. Nel 1966, gran parte del centro venne sommerso da uno straordinario straripamento dell'Arno, che oltre alle abitazioni private danneggiò anche innumerevoli opere d'arte.

Negli ultimi anni sempre un numero crescente di turisti da tutto il mondo scelgono Firenze come meta per le proprie vacanze.

## FIESOLE

Fiesole è la cittadina che sorge sul colle immediatamente alle spalle di Firenze. Dista dalla città capoluogo soltanto 2 chilometri e, grazie alla sua posizione sopraelevata ed alla breve distanza dal capoluogo toscano, può vantare un panorama incomparabile sulla città gigliata. La città di Fiesole si articola attorno a Piazza Mino da Fiesole, centro focale del Comune: da piazza Mino si estende su un vasto territorio fatto non solo di monumenti e ville storiche ma anche di percorsi nella natura e di borghi storici come Maiano e Vincigliata.

La grande attrattiva del territorio fiesolano deriva in parte dal fascino degli itinerari fra boschi e colline, e in parte dalla densità di monumenti e vestigia del suo antichissimo passato. La storia di Fiesole affonda le proprie radici nel suo passato di lucumonia etrusca; fu in seguito florida colonia romana ed è da questo insediamento che sembra aver avuto origine la città di Florentia: per questo motivo Fiesole viene considerata la "madre" della città di Firenze. L'attrattiva di Fiesole non è mai venuta meno nei secoli, come testimoniato sia dagli storici edifici medioevali che dalle ville gentilizie erette sul colle di Fiesole fino a tutto il '900. Oggi Fiesole è meta di turisti in cerca di intense esperienze culturali fra monumenti, ville e musei ma anche di migliaia di persone che vogliono gustarsi il panorama sulla città, che è uno dei più fotografati del mondo.

Il flusso di visitatori che arriva ogni giorno a Fiesole ha fatto nascere nel centro storico e nei dintorni numerosi ristoranti e strutture ricettive. Fiesole è quindi oggi una delle mete più ambite per un soggiorno da parte chi vuole visitare Firenze e dintorni, ma anche per coloro che cercano un ristorante in posizione panoramica o, semplicemente, voglio fare una passeggiato "fuori porta"

## BAGNO A RIPOLI

Bagno a Ripoli è un bellissimo comune della provincia di Firenze. Pare che le sue origini, siano ben più antiche della bella Firenze; il paese pare risalga all'epoca etrusco - romana, ciò è testimoniato dagli innumerevoli reperti ritrovati, come il famoso Sasso Scritto, un pezzo di pietra arenaria, scoperto negli anni '70 sulle rive del Borro di Calcinaia, e che recava un'iscrizione etrusca: 'Tular spular', che significa 'confine della comunità'. Il paese però acquisisce maggiore importanza grazie alla dominazione romana, periodo durante il quale Bagno a Ripoli divenne un crocevia di scambi commerciali.

Ancora oggi restano delle bellissime tracce di questo splendido passato, come la Villa Romana di Antella, che faceva parte di una villa rustica di età imperiale, di proprietà del mercante di legname Publio Alfio Erasto. Passando per la piazza principale, oggi, non si può far a meno di notare gli antichi scavi romani, che vi mostrano i resti di un edificio con pavimentazione in cocciopesto. Anche molte strutture stratificate, sono state ritrovate, attribuibili a più epoche. Presso le pendici del bellissimo Monte Fattucchia, vi è la Fonte della Fata Morgana, che è conosciuta anche come Casina delle Fate; questa fu fatta costruire da Bernardo Vecchietti, nella seconda metà del '500, nel parco della villa 'Il Riposo'.

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE A FIRENZE

La provincia di Firenze si trova nella regione Toscana ed ha una popolazione di 977.088 abitanti. Le città con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto sono le seguenti: Bagno a Ripoli, Barberino Val d'Elsa, Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Calenzano, Campi Bisenzio, Capraia e Limite, Castelfiorentino, Cerreto Guidi, Certaldo, Dicomano, Empoli, Fiesole, Figline Valdarno, Firenze, Firenzuola, Fucecchio, Gambassi Terme, Greve in Chianti, Impruneta, Incisa in val d'Arno, Lastra a Signa, Londa, Montaione, Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rignano sull'Arno, Rufina, San Casciano in Val di Pesa, San Godenzo, San Piero a Sieve, Scandicci, Scarperia, Sesto Fiorentino, Signa, Tavarnelle Val di Pesa, Vaglia, Vicchio, Vinci. È una provincia molto importante dal punto di vista immobiliare e circa il 25% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in provincia. Nell'intera provincia sono presenti oltre 74.010 immobili in vendita e 24.072 in affitto, con un indice di circa 100 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 14% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.850 €/m<sup>2</sup>. Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 48.072 annunci complessivi, seguita da case indipendenti

(22.125 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con

15.096 annunci in totale, seguita da case indipendenti (4.099 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Firenze (44%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Londa (275 annunci per mille abitanti). La provincia di Firenze è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300 €/m<sup>2</sup> in media in tutta la provincia, ovvero circa il 22% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 251% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia. Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme tra i comuni della provincia e circa in metà dei casi il prezzo medio è compreso tra 3.050 €/m<sup>2</sup> e 3.550 €/m<sup>2</sup>.

Tra le città della provincia, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è Marradi (1.150 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Firenze (3.800 €/m<sup>2</sup>). Tra le città della provincia, Firenze è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti, tra le città con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti.

Zona	prezzo mq	% annunci	mappa
Bellariva	€ 3.600	1%	mappa
Bellosguardo	€ 4.500	<1%	mappa
Brozzi	€ 2.900	<1%	mappa
Campo di Marte	€ 3.750	3%	mappa
Careggi	€ 3.250	4%	mappa
Centro Duomo	€ 4.450	8%	mappa
Centro San Frediano	€ 4.550	5%	mappa
Centro San Lorenzo	€ 4.400	<1%	mappa
Centro San Niccolò	€ 5.150	<1%	mappa
Centro Santa Croce	€ 4.500	1%	mappa
Centro Santa Maria Novella	€ 4.400	<1%	mappa
Centro Storico	€ 4.550	4%	mappa
Certosa	€ 4.100	<1%	mappa
Cintoia	€ 3.100	1%	mappa
Coverciano	€ 3.650	4%	mappa
Firenze Nova	€ 3.200	1%	mappa
Galluzzo	€ 4.100	<1%	mappa
Gavinana	€ 3.650	3%	mappa
Isolotto	€ 3.200	2%	mappa
Le Cure	€ 3.850	1%	mappa
Legnaia	€ 3.250	1%	mappa
Mantignano	€ 3.150	<1%	mappa
Novoli	€ 3.150	6%	mappa
Peretola	€ 2.900	1%	mappa
Pian dei Giullari	€ 5.300	<1%	mappa
Pignone	€ 4.050	<1%	mappa
Ponte a Ema	€ 3.500	<1%	mappa
Ponte a Greve	€ 3.250	<1%	mappa
Porta Romana	€ 4.700	1%	mappa
Rifredi	€ 3.350	1%	mappa
Romito	€ 3.600	<1%	mappa
Rovezzano	€ 3.550	<1%	mappa
San Gaggio	€ 4.550	<1%	mappa
Serpiolle	€ 3.350	<1%	mappa
Settignano	€ 3.850	<1%	mappa
Soffiano	€ 3.400	1%	mappa
Sorgane	€ 3.400	<1%	mappa
Statuto	€ 3.850	2%	mappa
Trespiano	€ 4.300	<1%	mappa

## DINAMICA DEI PREZZI A FIRENZE

### QUOTAZIONI PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Firenze mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole diminuzione (-0,78%). La minima riduzione delle quotazioni rilevata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Firenze, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da villette a schiera: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi
appartamento	€ 3.750	€ 13,4 mese	-0,58%
attico	€ 4.550	€ 15,3 mese	-3,02%
bifamiliare	€ 3.900	€ 11,3 mese	+2,48%
bivano	€ 3.900	€ 15,7 mese	-0,04%
casa indipendente	€ 4.150	€ 13,5 mese	-2,60%
casa semindipendente	€ 3.650	-	+5,60%
casale	€ 4.350	€ 12,3 mese	+5,55%
loft	€ 4.000	€ 15,2 mese	+0,13%
mansarda	€ 4.050	€ 13,3 mese	+2,11%
monolocale	€ 4.050	€ 19,5 mese	-3,66%
pentavano	€ 3.750	€ 11,1 mese	-0,93%
quadrivano	€ 3.550	€ 11,7 mese	+0,66%
trivano	€ 3.700	€ 13,5 mese	+1,17%
ufficio	€ 3.200	€ 13,5 mese	-1,23%
villa	€ 4.650	€ 13,2 mese	-3,46%
villetta a schiera	€ 3.800	€ 12,2 mese	-6,52%