COMUNE DI FIRENZE

N. INT/2026/01904
Data Reg.: 27/10/2026

INTERROGAZIONE

Gruppo Sinistra Progetto Comune

PROPONENTE: Dmitrij Palagi

OGGETTO: Ex Manifattura Tabacchi, Edificio 1: studentato e ostello

PREMESSO che:

- Con nota del 21 ottobre 2026 la Direzione Attività Economiche e Turismo, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti dello scrivente prot. 408301 del 7 ottobre 2026, ha trasmesso la documentazione della segnalazione certificata di inizio attività n. 6594/2025/SUAP del 20 giugno 2025, con cui è stata avviata in via delle Cascine 35 una struttura ricettiva extra-alberghiera denominata «aparto Florence Manifattura»;
- Dalla documentazione risulta un ostello ad apertura annuale, dal 1° gennaio al 31 dicembre, con 32 camere, tutte con più di due letti, e 136 posti letto complessivi; il sito internet indicato per la struttura è quello di un marchio di residenze per studenti;
- Le planimetrie allegate alla segnalazione riferiscono i locali dell'ostello alla «Ristrutturazione Edilizia Edificio 1» del Piano di Recupero dell'ex Manifattura Tabacchi e al permesso di costruire n. 390 del 10 marzo 2023;
- Le relazioni urbanistiche allegate alla deliberazione della Giunta n. DG/2024/00137 del 16 aprile 2024 e alla deliberazione della Giunta n. DG/2025/00246 del 17 giugno 2025, di approvazione delle varianti al Piano di Recupero AT 08.04, elencano il permesso di costruire n. 779 del 28 aprile 2022 per la «Ristrutturazione edilizia di edificio produttivo con cambio di destinazione d'uso a direzionale con funzione di studentato e turistico ricettivo con funzione di ostello edificio 1-UMI1» e il permesso n. 390 del 10 marzo 2023 come sua variante;
- La determinazione dirigenziale n. 10888 del 18 dicembre 2023 della Direzione Ambiente indica il medesimo fabbricato come «edificio 1 (Studentato)»;

CONSIDERATO che:

- L'articolo 6 delle Norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero, allegate alla deliberazione n. DG/2025/00246, riporta per la Scheda Norma AT 08.04 una quota turistico-ricettiva del 13% e una quota residenziale del 48%, e per il Piano di Recupero – Variante 2021 una quota turistico-ricettiva del 18,32%, una residenziale del 32,49% e una direzionale del 39,10%;
- Lo stesso articolo consente che nell'attuazione delle Unità minime di intervento il mix funzionale vari fino a un massimo complessivo del 15% senza che ciò costituisca variante;
- Gli studentati mantengono la destinazione d'uso direzionale, come chiarito dal Consiglio di Stato, Sezione V, con la sentenza n. 7628 del 30 settembre 2025: nell'Edificio 1 convivono

dunque, in forza dello stesso titolo, una funzione direzionale di studentato e una funzione turistico-ricettiva aperta a qualsiasi ospite;
- Dalla documentazione della segnalazione certificata non si ricava quale parte dei posti letto dell'Edificio 1 sia destinata alla funzione di studentato e quale a quella di ostello, né se il titolo edilizio fissi un limite alla seconda;

RICORDATO che:

- Lo scrivente gruppo ha depositato sul tema degli studentati privati le interrogazioni n. INT/2026/01260 e n. INT/2026/01262 del 7 luglio 2026, n. INT/2026/01469 e n. INT/2026/01475 del 7 agosto 2026 e n. INT/2026/01826 del 14 ottobre 2026, alla data odierna in attesa di risposta;
- L'interrogazione n. INT/2026/01826 riporta gli importi dell'imposta di soggiorno versati dalla struttura di via delle Cascine 35, pari a 30.552,00 euro nel 2025 e a 76.764,00 euro al 31 agosto 2026, e chiede in quale quota del Piano di Recupero ricadano i posti letto dell'ostello: la presente non ne ripete i quesiti e muove dal titolo edilizio, che gli atti pubblici del Piano di Recupero indicano come titolo per studentato e ostello insieme;

INTERROGA LA SINDACA E LA GIUNTA PER SAPERE

Se il permesso di costruire n. 779 del 28 aprile 2022 e la variante n. 390 del 10 marzo 2023 fissino un numero massimo di posti letto, o una superficie, per la funzione turistico-ricettiva di ostello e per quella di studentato dell'Edificio 1, e se l'ostello annuale da 136 posti letto avviato con la segnalazione del 20 giugno 2025 rientri in tale limite;

Se per la parte dell'Edificio 1 destinata a studentato il titolo edilizio, la convenzione del Piano di Recupero o altro atto prevedano vincoli d'uso a favore della popolazione studentesca, quali riserve di posti, durata minima dei contratti, tariffe o accordi con l'Azienda regionale per il diritto allo studio universitario, e con quali strumenti il Comune ne verifichi il rispetto;

Come la quota turistico-ricettiva realizzata nell'Edificio 1 concorra al 18,32% previsto dal Piano di Recupero, a fronte del 13% della Scheda Norma, e se la Giunta intenda tenerne conto nel monitoraggio dell'attuazione del Piano e nelle future varianti, anche alla luce del passaggio della quota residenziale dal 48% al 32,49%;

Se la Giunta intenda dare indicazione agli uffici perché, negli edifici che ospitano insieme studentato e struttura ricettiva, i titoli edilizi, le segnalazioni e le informazioni pubblicate dal Comune indichino in modo esplicito i posti letto destinati a ciascuna funzione.