



**Nella foto**

Chiesa protestante cinese in un capannone di via Goffredo Mameli, traversa di via Pistoiese.

# Il Macrolotto 0 come distretto creativo

Il lavoro di Marco di Domenico affronta il tema della progettazione di un quartiere assai complesso e delicato, il cosiddetto Macrolotto 0 di Prato. Questo è un quartiere unico nel suo genere per quattro principali caratteristiche: l'inusuale commistione di attività produttive e residenziali, l'elevatissimo rapporto di copertura, l'estrema vicinanza al centro storico di Prato, la presenza di una delle più grandi comunità cinesi esistenti in Italia. Il Macrolotto 0, così come il cosiddetto Macrolotto 1, è anche caratterizzato da una rendita fondiaria particolarmente alta, dovuta agli affitti che i cinesi che operano nel cosiddetto 'pronto moda' pagano ogni mese a proprietari italiani, per lo più ex imprenditori del tessile. Nei due macrolotti la rendita urbana è la più alta di Prato.

Nella letteratura anglosassone di economia urbana il punto di una città dove la rendita fondiaria è massima, cioè dove gli immobili costano di più, è indicato come *hundred percent location*, traducibile letteralmente come 'località cento per cento'. Infatti il valore di qualsiasi area urbana può essere espresso come percentuale di questo valore massimo. La *hundred percent location* è anche un luogo di intensa vita sociale: dove è alta la rendita, infatti, sono in genere alte anche la densità fondiaria e demografica e l'intensità d'uso. Pur non avendo il valore di una legge universale, questa correlazione tra rendita e socialità coglie un aspetto fondamentale del funzionamento sociale ed economico delle città. Del resto essa è in linea con la teoria dell'offerta di rendita di Alonso (1964), secondo cui la rendita e la densità raggiungono l'apice nel baricentro urbano e diminuiscono progressivamente allontanandosi verso la periferia. Sebbene dopo Alonso la città sia esplosa e le centralità si siano moltiplicate, le leggi economiche che ne regolano il funzionamento restano sostanzialmente invariate.

Alla luce di questa banale considerazione è interessante confrontare i valori immobiliari del Macrolotto 1 con quelli del centro storico di Prato. I capannoni commerciali e produttivi del Macrolotto 1 sono affittati mediamente a 15 €/mq al mese<sup>1</sup>. Per contro, le abitazioni del centro storico di Prato si aggirano attorno ai 7-8 €/mq<sup>2</sup>. Nonostante la loro struttura prefabbricata, i loro tetti talvolta in amianto, il loro basso costo di costruzione, le loro caratteristiche certamente non di lusso, i capannoni costano il doppio delle case in centro: con cento metri di capannone si 'comprano' duecento metri di case. Nel Macrolotto 0 la rendita è solo leggermente più bassa, essendo gli edifici più fatiscenti. Quindi i due macrolotti sono di fatto la *hundred percent location* di Prato.

Questo semplice dato relativo al mercato immobiliare è la chiave di volta per comprendere Prato e il suo ruolo nel mondo, le sue divisioni e conflitti, la sua deindustrializzazione (italiana) e reindustrializzazione (cinese), la sue nuove gerarchie urbane e sociali.

## Prato nel mondo: i Macrolotti come nodo globale

La stupefacente rendita fondiaria dei capannoni nei macrolotti pratesi deve spiegarsi con un salto di scala, ossia con l'appartenenza di una parte del sistema produttivo pratese a un ordine gerarchico di livello superiore. Se a *livello locale* Prato è uno dei principali nodi del sistema policentrico della Toscana centrale, a *livello globale* essa è uno dei principali centri mondiali della produzione del *fast fashion*<sup>3</sup>, il cosiddetto 'pronto moda'. In particolare i Macrolotti sono la principale vetrina e il cuore produttivo di quella che da oltre dieci anni è la capitale europea del pronto moda<sup>4</sup>.

Come noto, la reindustrializzazione ad opera degli imprenditori cinesi è andata di pari passo alla deindustrializzazione ad opera di molti imprenditori italiani. Tra il 2001 e il 2012 l'export tessile si è dimezzato, una riduzione che è stata definita dall'Irpet come tale "da far pensare ad un vero e proprio tracollo dell'intera economia dell'area" (Irpet 2013, p. 13). Contemporaneamente il numero di imprese italiane è diminuito da 5800 a 3000 unità, mentre la manodopera occupata si è ridotta della metà (Pieraccini 2012). Il declino è stato parzialmente 'compensato', se così si può dire, dalla rapida crescita dell'imprenditoria

1 Dati derivanti da un colloquio informale con il Presidente del Consorzio del Macrolotto 1 in occasione del sopralluogo effettuato il 2 ottobre 2017 con gli studenti del workshop La città intermedia. Verso una nuova urbanità

2 Dati medi ricavati da una rapida ricerca su portali immobiliari online condotta dall'autore nel novembre 2017. Il dato esprime unicamente un ordine di grandezza plausibile e molto approssimativo dei valori immobiliari del centro storico di Prato.

3 Si riporta la seguente definizione di fast fashion (pronto moda) fornita da Tsan-Ming Choi (2014, p. 3): «Fast fashion is an industrial trend that is pertinent in practice. It refers to the concept of shortening lead time (production, distribution etc) and offering new products to the market as fast as possible. Nowadays, this phenomenon is commonly adopted in fashion apparel (by brands such as Zara, Topshop, H&M etc) and also "fashionable" consumer electronics (e.g. iphone). From an analytical modelling perspective, the key components of fast fashion systems include: (i) Quick response policy which is employed to reduce the system response time (i.e. lead time) so that volatile demand and supply can better match. (ii) Product assortment which changes frequently. (iii) Product lifecycle which is very short. (iv) Product's design which fits the fashion trend and market needs».

4 Si legge in Ceccagno (2012, p. 46): «By the mid-2000s, the new productive organization had transformed Prato into the largest fast fashion garment centre in Europe, able to keep up with the frantic changes in the fashion industry and therefore to withstand competition with garments from China. Thus, the new garment center was able to attract buyers from Europe and beyond».

cinese che nella Provincia è passata dalle 1739 unità del 2002 alle 5676 unità del 2016 (Camera di Commercio di Prato 2017).

### **Prato come global city: polarizzazione sociale e progetto politico**

Nella sua celebre opera *The Global City: New York, London and Tokyo*, Saskia Sassen illustra la geografia sociale di quelle che al 1991, anno di pubblicazione del libro, erano le più importanti città globali del pianeta. Queste sono descritte come divise e polarizzate: da una parte le elite urbane privilegiate e benestanti connesse al treno della globalizzazione, dall'altra le classi di servizio destinate a campare con poco. Il libro della Sassen ha aperto un ampio dibattito sulla polarizzazione sociale, economica e geografica nelle città globali<sup>5</sup>. Le successive ricerche hanno parzialmente confermato la tesi dell'autrice secondo cui nelle città globali la tendenza alla polarizzazione è più accentuata che altrove. Del resto l'aumento della disuguaglianza è uno dei tratti fondamentali dell'economia contemporanea (Piketty 2013).

Prato è indubbiamente *anche* una città globale. Esiste dunque a Prato un problema di polarizzazione sociale connesso alle dinamiche economiche degli ultimi decenni? In mancanza di studi aggiornati che permettano di quantificare il fenomeno e spiegarne l'evoluzione nel tempo si può ricorrere alle fonti letterarie per cogliere, se non altro, la percezione sociale del problema. Del resto la letteratura è impiegata da tempo nell'ambito degli studi urbani come strumento di conoscenza territoriale e di interpretazione di determinate realtà sociali<sup>6</sup>. È significativo a questo riguardo il libro *Storia della mia gente* di Edoardo Nesi. In esso emerge con forza la preoccupazione circa la crescente divisione tra la minoranza cinese in rapida ascesa economica e la maggioranza pratese rimasta al palo della globalizzazione. In uno dei passi più vivi e certamente più criticati del libro, Nesi descrive un sogno in cui Fabio, un cinquantenne rimasto senza lavoro, vive il confronto umiliante tra la sua nuova condizione di povertà e il benessere materiale acquisito da Zhu, un giovane benestante figlio di imprenditori cinesi. Un banale episodio tra i due a un distributore di benzina fa esplodere un'ondata di violenza che finisce per coinvolgere l'intera città. Questa violenza, nel racconto di Nesi, è come il frutto di una rabbia e disperazione collettiva pronta a scoppiare in qualsiasi momento. Essa deriva dal forte attrito sociale generato dalle due opposte traiettorie di ascesa e di declino. Viene spontaneo chiedersi se la rabbia descritta da Nesi derivi dalla sua storia imprenditoriale, essendo questi uno dei tanti imprenditori tessili ad aver dovuto chiudere. Tuttavia, con le cautele i distinguo del caso, non è difficile riconoscere come il sentimento descritto dall'autore sia ancora piuttosto diffuso.

La questione, tuttavia, è ben più complessa. La divisione/polarizzazione economica e sociale non riguarda soltanto la comunità cinese e la popolazione indigena. La stessa componente italiana della società pratese è attraversata da una divisione che il libro di Nesi non permette di cogliere. Soltanto una parte dei pratesi ha potuto e può beneficiare della presenza dell'imprenditoria cinese. I vantaggi li ha avuti soprattutto chi ha potuto riscuotere le altissime rendite immobiliari che gli imprenditori del pronto moda hanno pagato e pagano tuttora. Mentre in altre parti d'Italia si è demolito il tetto dei capannoni per evitare l'imposta sugli immobili, i proprietari dei macrolotti riscuotono cifre esorbitanti. Dunque i macrolotti, in quanto nodo di una rete globale, sono anche il principale simbolo di questa polarizzazione sociale: cioè della divisione tra chi la globalizzazione l'ha agganciata, benché da una posizione di rendita, e quella di chi ne è rimasto al palo. Occorre dunque un progetto politico e urbanistico che permetta di superare questa divisione e di distribuire maggiormente i benefici economici del pronto moda pratese. La pianificazione urbanistica può giocare un ruolo importante in questa direzione.

### **Il Macrolotto 0 come distretto creativo**

Il progetto di Marco di Domenico è un progetto di integrazione funzionale e sociale del Macrolotto 0 nella realtà urbana e metropolitana. Attualmente questo quartiere ha un carattere fortemente introverso ed è caratterizzato da una doppia 'chiusura', spaziale e sociale. La chiusura spaziale è dovuta alla

---

<sup>5</sup> Una definizione di polarizzazione sociale è data da Crankshaw (2016, p. 1613): «Polarization means that there has been more employment growth in both highly skilled, high-income jobs and in low-skilled, low-income jobs, and less employment growth in semi-skilled, middle-income jobs».

<sup>6</sup> Un lavoro pionieristico in questo senso il libro di Pocock (1981).

conformazione fisica dello spazio. Questo consta di un sistema di corti interne, non visibili dalla strada, sulle quali si affacciano le diverse unità produttive. La 'chiusura' sociale è dovuta invece al carattere introverso della comunità cinese, che come noto fa fatica ad integrarsi con la comunità locale. A livello metropolitano il Macrolotto 0 è inquadrato nell'ambito del sistema della moda e delle attività creative. Il progetto prevede la trasformazione di questo quartiere in un distretto creativo di livello metropolitano. La sua apertura alla realtà locale si traduce in un progetto spaziale di diradamento e di recupero e apertura alla collettività dei sistemi di corti e di una parte degli spazi architettonici dei capannoni, spesso di notevole qualità. Inoltre, l'integrazione del Macrolotto 0 nel sistema locale e metropolitano delle attività creative comporta anche un progetto funzionale e infrastrutturale. A livello funzionale si prevede la creazione di una struttura polifunzionale di servizio, che è anche pensata come un segno verticale, un landmark giustificato dal nuovo ruolo di questo distretto. Inoltre si amplia l'offerta di spazi per il co-working, la residenza temporanea, le case per artisti, gli atelier, gli incubatori per imprese, e simili. A livello infrastrutturale si studiano le condizioni di fattibilità di questa proposta progettuale in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi. Concludendo ritengo il progetto di Marco di Domenico una risposta convincente alle sfide sociali, spaziali e politiche poste dal Macrolotto 0 di Prato e un contributo molto significativo al dibattito urbanistico per la città di Prato e più in generale per l'area metropolitana fiorentina e pratese.

## Riferimenti

Alonso W. 1964, *Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent*, Harvard University Press, Cambridge (MA).

Camera di Commercio di Prato 2017, *L'imprenditoria straniera in Provincia di Prato*, Prato, non pubblicato. Scaricabile su < [http://www.po.camcom.it/doc/public/2017/STR\\_2016.pdf](http://www.po.camcom.it/doc/public/2017/STR_2016.pdf)> (11/17)

Ceccagno A. 2012, *The Hidden Crisis: The Prato Industrial District and the Once Thriving Chinese Garment Industry*, «Revue européenne des migrations internationales», vol. 28, no. 4, pp. 43-65.

Crankshaw O. 2016, *Social polarization in global cities: measuring changes in earnings and occupational inequality*, «Regional Studies», vol. 51, no. 11, pp. 1612-1621.

Irpel 2013, *Prato: il ruolo economico della comunità cinese*, Irpet, Firenze.

Piketty T. 2013, *Il capitale nel XX secolo*, Bompiani, Milano.

Doughlas P. a cura di, 1981, *Geography and Literature: Essays on the Experience of Place*, London, Routledge.

Pieraccini S. 2012, *Il tessile di Prato e il dilemma dell'integrazione con i cinesi*, «Il Sole 24 Ore online», <<http://www.ilsole24ore.com/art/impresa-e-territori/2012-08-10/tessile-prato-dilemma-integrazione-064440.shtml?uud=Ab3XuDMG>> (11/17)

Sassen S. 1991, *The Global City: New York, London and Tokyo*, Princeton University Press, Princeton (NJ).

Tsan-Ming Choi, "Fast fashion systems – An introduction", in Tsan-Ming Choi, a cura di, *Fast Fashion Systems: Theories and Applications*. London: CRC Press, 2014.

**Giulio Giovannoni**  
Dipartimento di Architettura  
Università degli Studi di Firenze