

# A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città: The Student Hotel /2

scritto da Antonio Fiorentino

In questa seconda scheda ([qui](#) la prima) sono raggruppate le società che fanno capo a [The Student Hotel](#), il gruppo olandese, estremamente dinamico e aggressivo, che nello scacchiere immobiliare cittadino ha acquisito il Palazzo del Sonno in viale Lavagnini, l'area dell'ex Fiat di Viale Belfiore e una parte della Ex Manifattura Tabacchi, per insediarvi studentati e strutture turistico ricettive di lusso.

Le vicende di questa società sono strettamente intrecciate con quelle del colosso americano [Carlyle Group](#), della [APG](#), società olandese di gestione di Fondi pensione, una delle più importanti in Europa, della società di intermediazione immobiliare [YARD Real Estate](#) e della [Aermont Capital LLP](#), una multinazionale degli investimenti immobiliari, che possiede il pacchetto di controllo di The Student Hotel e di cui tratteremo a parte.



<https://www.thestudenthotel.com/it/>

**The Student Hotel (TSH) è una società olandese, leader nel suo campo,** che dal 2006 opera nel settore del business immobiliare pensato per una comunità globalizzata, abbiente e itinerante. **I suoi emissari vanno a caccia di immobili di prestigio,** collocati in posizione strategica nelle grandi città europee, in cui **investire capitali globali per la loro trasformazione in facoltose strutture ricettive** con il pretesto del turismo studentesco. Si tratta di interventi che incidono profondamente nei tessuti urbani, costituendo **occasioni mancate di estensione della città pubblica.**

In pochi anni gli interessi della società **hanno varcato i confini dei Paesi Bassi,** coinvolgendo città come Madrid, Dresda, Berlino, Vienna, Barcellona, Parigi, ecc., preparandosi ad investire oltre 1,8 miliardi di euro. L'Italia è considerata un

mercato estremamente redditizio. Il gruppo è presente a **Firenze, Bologna, Roma e Milano**, prevede di avere 41 proprietà nelle città europee entro il 2021, di cui 13 in Italia. Presto anche negli Stati Uniti, Canada e Asia. Ad oggi, **The Student Hotel ha un capitale totale impegnato di 375 milioni di euro e acquista e sviluppa in media 6 -7 nuovi progetti ogni anno.**

La rapida ed aggressiva espansione della società sembra essere dovuta al supporto di investitori quali **Carlyle Group, Aermont Capital** (precedentemente noto come Perella Weinberg Real Estate) e **APG** (principale fondo pensionistico olandese), veri e propri colossi della finanza mondiale.



A **Firenze** la società ha già acquisito il **Palazzo del Sonno in Viale Lavagnini**, straordinario immobile di fine Ottocento, inizialmente adibito come foresteria per i funzionari provenienti da Torino durante il periodo di Firenze capitale (da cui la tradizionale denominazione), noto anche come Palazzo delle ex Ferrovie, avendo ospitato per più di un secolo gli uffici delle ferrovie. **L'immobile è posto in una zona strategica**, a ridosso della Fortezza da Basso e a 10 minuti a piedi dalla stazione di Santa Maria Novella.

Lo Student Hotel inaugura un **nuovo mercato immobiliare, quello degli studentati**, a Firenze in rapida espansione e, per ora, con ampi margini di remunerazione dei capitali investiti.

Lo pseudo studentato in realtà è un hotel di **390 tra camere e suites**, di cui solo poco più della metà sono dedicate agli studenti, il resto, circa 170 camere, a una clientela internazionale estremamente selezionata dalle tariffe proposte.

Si tratta quindi di un'operazione che privilegia un'utenza internazionale, abbiente, che può facilmente accedere a queste **"cittadelle del lusso"** che tanto entusiasmano il sindaco Nardella, frequentatore del luogo, scatenato dj alle feste lì organizzate, che, bontà sua, osa affermare: "È il segno di una città che si ripensa: non badando al profitto, ma prima di tutto alla qualità degli interventi". Un bravo amministratore dovrebbe evitare di esaltare operazioni molto discutibili sia sul piano della qualità che della reale innovazione culturale. Questi sono **interventi che di fatto eludono la domanda sociale di residenze a costi**

**contenuti** per famiglie, giovani coppie, immigrati, studenti fuori sede, soggetti tutti destinati ad assurgere al ruolo di spettatori degli altrui fasti.

Annusato l'affare in corso, la società olandese, finanziata anche con capitali americani e inglesi, ha deciso di replicare il business intervenendo nell'area dell'**ex edificio Fiat di Viale Belfiore**, quella del laghetto urbano che si è formato nella buca delle fondazioni, acquistata con un



esborso di circa 30 milioni. Anche qui è previsto un **gigantesco hotel di 21 mila metri quadrati**, circa **670 camere e suites**, piscina sul tetto e percorso pensile per consentire ai fiorentini di poter ammirare le evoluzioni acquatiche dell'*international business class* che avrà il piacere di aggirarsi per il parco a tema rinascimentale di Firenze.



La società ci ha preso gusto, un affare tira l'altro. Come non partecipare al lussuoso recupero di un'altra importante fetta di città? Si tratta di un complesso a ridosso del Parco delle Cascine, quello dell'**Ex Manifattura Tabacchi**, all'interno del quale, in uno degli edifici, sarà allestito il **terzo pseudo studentato**. In questo caso la società gioca in casa in quanto all'intera area è interessato, tramite il fondo PW Real Estate III LP, proprio il colosso inglese

**Aermont Capital**, che ha in portafoglio la maggioranza del gruppo olandese.

Sarà allestita una grande struttura ricettiva con circa **318 tra camere, suites e servizi** annessi, non certo per soddisfare i bisogni sociali delle comunità locali.

Fascino, lusso, comfort, agio, sviluppo, energia esplosiva, sono questi i tratti salienti della "*community co-living e co-working*" che ci attende, al diavolo tutto il resto!

**Carlyle Group** - <https://www.carlyle.com/>

**The Carlyle Group** è una multinazionale americana di gestione patrimoniale tra le più grandi al mondo. Alcuni dati per capire la reale **dimensione planetaria del gruppo**: investimenti azionari (*Corporate private equity*) per 82 miliardi di dollari, piattaforma immobiliare, infrastrutturale ed energetica del valore di 42 miliardi di dollari, credito gestito per oltre 37 miliardi di dollari, offerte di investimento per un valore di 47 miliardi di dollari, il tutto per un valore complessivo di oltre 212 miliardi di dollari, quantità paragonabile al PIL di alcuni stati del Nord Europa.

Il Gruppo è da anni al centro dell'attenzione internazionale per gli **stretti intrecci tra politica e affari**, con frequenti e poco trasparenti incursioni nel mondo degli **investimenti militari**, anche al seguito di guerre come quelle in Afghanistan e in Irak. Il consiglio di amministrazione del Gruppo ha visto la presenza di figure quali **George Bush sr.**, affiancato da esponenti della **famiglia Bin Laden** e della CIA. Infatti, l'inizio delle fortune risalgono proprio alla conduzione di Frank Carlucci, ex segretario alla difesa di Reagan, già vicedirettore della centrale americana di spionaggio.

In Italia il gruppo è da tempo conosciuto per essere stato, a partire dal 2001, anno in cui anche l'ex sindaco di Milano, **Letizia Moratti**, sedeva del consiglio di amministrazione della società, il principale **beneficiario della cartolarizzazione dei beni degli enti previdenziali e delle svendite del**



**patrimonio pubblico** (il Demanio statale), perseguite dall'accoppiata Berlusconi - Tremonti. Si aggiudica, a prezzi stracciati, immobili per 290.000 metri quadrati con una transazione complessiva di 230 milioni di euro (793 €/mq), portando soccorso al Ministero per l'Economia, che aveva visto garantire, attraverso questa operazione, le coperture di bilancio dopo le numerose aste andate deserte. Alcuni hanno insinuato che si è trattato di un "attestato di riconoscenza americana per il sostegno del nostro governo alla guerra preventiva" scatenata dagli USA in Medio Oriente, ma è anche vero che si è trattato di una generosa opportunità immobiliare donata alla società americana. Dal 2002 al 2005 membro dello European Advisory Board di [The Carlyle Group](https://www.carlyle.com/) è **Chicco Testa**, l'ex Legambiente, nuclearista e affarista italiano, cui si deve uno degli investimenti di

maggiore successo realizzato dagli americani in Italia, ossia l'ingresso nel 2003 in Fiat Avio, la nostra industria aerospaziale. La quota americana viene venduta nel 2006 con una plusvalenza di circa 1,2 miliardi di euro in tre anni (pari a circa il doppio dell'esborso iniziale di 600 milioni di euro).

Dopo la crisi del 2008, il rimbalzo del 2017 e il recente cambio generazionale alla guida del gruppo, Carlyle si conferma un insidioso centro di potere, in grado di condizionare le politiche di interi stati.

**A Firenze** il Gruppo Carlyle è coinvolto in una *joint venture* con **The Student Hotel** (vedi scheda) per la privatizzazione di parti importanti della città e di alcuni immobili di prestigio da destinare a strutture ricettive di fascia medio alta, dal Palazzo del Sonno all'ex Fiat di Viale Belfiore, all'ex Manifattura Tabacchi.



**APG** - <https://www.apg.nl/nl>

APG è una **società olandese di gestione di Fondi pensione**, tra le più importanti al mondo. Con 564,5 miliardi di dollari di asset è il secondo in Europa, il sesto del pianeta. Investe nei settori industriali più dinamici, crescente è l'interesse per i settori infrastrutturali (per i quali ha allocato ben 4,5 miliardi di euro) e per le operazioni immobiliari di grandi dimensioni in cui è fondamentale la **disponibilità di pronta liquidità**. Uno degli investimenti è quello della rigenerazione del centro di Edimburgo, il progetto Edinburgh St James, per cui si stima un investimento superiore a 1 miliardo di sterline.

**A Firenze** partecipa finanziando le acquisizioni di **The Student Hotel** e di **Aermont Capital LLP** .



**Yard Real Estate** - <http://www.yardre.it/it/about/>

**YARD RE** è una società di intermediazione immobiliare del gruppo italiano

**YARD**, specializzato nella valorizzazione degli *asset* immobiliari, punto di riferimento di Investitori pubblici e privati, Banche d'affari, Fondi immobiliari e pensionistici, Enti ecclesiastici, Enti pubblici, Gruppi industriali, Istituti bancari e Assicurazioni. Principale azionista (45% delle azioni) è il Gruppo DeAgostini, che detiene il controllo **di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.** (vedi scheda). La casa madre dichiara per il 2017 ricavi di 25 milioni, 9 miliardi di *asset* immobiliari in gestione, 3.000 immobili in gestione per un totale di 6 milioni di mq.

A Firenze Yard RE è stato il consulente immobiliare di **The Student Hotel** nella acquisizione degli immobili per fini ricettivi di lusso.