

Ex Monte dei Pegni: Firenze, città dell'accoglienza... del lusso

scritto da Antonio Fiorentino

L'annosa vicenda dell'ex Monte dei Pegni in Via Palazzuolo a Firenze sembra ormai essere avviata a conclusione. I lavori sono partiti, il cantiere è stato impostato, sono incominciate le prime demolizioni, insomma fervono le attività per trasformare l'ex convento annesso alla chiesa di San Paolino, ricostruito nel '600, rimaneggiato nell'800 e ampliato sul retro negli anni '50 del secolo scorso, **in un altro albergo di lusso di cui la città non sente proprio il bisogno.**

Abbiamo appreso dalla stampa che la proprietà dell'immobile è passata di mano, dalla S. Paolino Hotels & Resorts srl, che lo aveva acquistato nel 2003, al [Art-Invest Real Estate](#), gruppo tedesco che da anni opera nel settore immobiliare.



Ormai tutto sembra essere pronto per completare questa nuova aggressione nei confronti di una città, Firenze, già tanto provata dallo sfruttamento turistico immobiliare e che ora si appresta a dover subire l'impatto di questo nuovo albergo, che tra l'altro trova posto in una caratteristica zona popolare del Centro Storico, quella di Via Palazzuolo, ormai

esposta ad un incombente rischio di gentrificazione.

Al contrario, per la proprietà, "[il futuro hotel di lifestyle](#) vanta un'eccellente posizione in Piazza San Paolino, nella città vecchia fiorentina, che dal 1982 è stata premiata dal patrimonio culturale mondiale dell'Unesco. Oltre ad essere vicini alla stazione ferroviaria principale e alle vie dello shopping, l'hotel si trova a pochi passi dalle famose attrazioni della città, tra cui la Cattedrale fiorentina, il Ponte Vecchio e la Galleria degli Uffizi".

Cos'altro si può chiedere? Le attrazioni della città e il Patrimonio Unesco garantiranno il successo dell'investimento!

Al di là della consistenza dell'intervento immobiliare, che prevede uno scavo per

alloggiare un parcheggio sotterraneo, demolizioni e nuovi interventi in un'area particolarmente delicata e monumentale del Centro Storico di Firenze, fermiamoci considerare l'aspetto economico dell'investimento.

Come è noto, la società San Paolino, nel 2003 acquista l'immobile al prezzo di 14,5 milioni di euro dalla società Sanfrediano srl di Roma, che, solo due settimane prima del rogito lo aveva comperato a 11,3 milioni di euro, realizzando, **nel giro di pochi giorni, una plusvalenza di ben 3,1 milioni di euro** che naturalmente, e in maniera regolare, viene incamerata dalla società che aveva fiutato l'affare.



Qualcosa da obiettare? Nossignore, "è il mercato, bellezza!".

Come abbiamo appreso dalla stampa, il gruppo tedesco, attuale proprietario dell'immobile, ha versato ben 27 milioni di euro alla San Paolino, società che, nel giro di 14 anni, ha potuto così realizzare **una plusvalenza di ben 12,5 milioni di euro**, pari a circa l'86,20% del capitale inizialmente sborsato.

Anche in questo caso, niente di irregolare secondo le regole perverse del mercato, ma non possiamo non constatare, di plusvalenza in plusvalenza, l'incridibile redditività dell'investimento iniziale, considerando anche gli effetti depressivi della bolla immobiliare del 2008.

Per di più, è da tenere presente l'incremento, in questo caso indiretto, della redditività del capitale iniziale conseguente alla deduzione dei costi di ammortamento dell'immobile acquistato dall'imponibile annuale della società San Paolino.



“Segui il denaro” ci ricorda Karl Marx. Ed è proprio seguendo il denaro che oggi riusciamo a comprendere come gli **acclamati effetti positivi del turismo a Firenze siano una grande menzogna.**

La città, al pari delle altre città turistiche, è utilizzata come terra di conquista, anche a causa della miopia e dell’acquiescenza delle politiche locali, di gruppi immobiliari internazionali che ne sfruttano il patrimonio storico-artistico, ne depredano il patrimonio culturale, ne banalizzano la ricchezza paesaggistica al solo fine di massimizzare il loro tornaconto economico.

Sul terreno restano soltanto le macerie di questa guerra economica: la precarizzazione del lavoro, il consumo fisico dei luoghi, il deterioramento dei servizi e della vita sociale, insomma tutti gli effetti di quello che [Marco d’Eramo](#) definisce un vero e proprio “urbanicidio”, causato dalle politiche di rapina immobiliare e di ipertrofia dei flussi turistici. Per non parlare dell’annessa lotta al cosiddetto “degrado”, ovvero la cacciata dalle zone ritenute più pregiate per il mercato di ogni forma di vita ritenuta poco consona al “decoro”, ovvero la popolazione più povera, gli immigrati e le varie forme di agibilità sociale e popolare degli spazi.

Se è vero che a Firenze si possono stimare, su dati [mobile analytics](#), ben 14,5 milioni di pernottamenti in un anno, e ben 18,5 milioni di presenze uniche, è urgente ripensare l’attuale modello economico, tutto sbilanciato e asservito agli interessi dei grandi gruppi della speculazione turistica, a tutto vantaggio della vivibilità di una città ormai impoverita ed espropriata ai suoi abitanti.

***Antonio Fiorentino**
[Canale Youtube](#)