A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città: Hines – Qatar Investment Authority (Qia) /5

scritto da Antonio Fiorentino

In questa quinta scheda (**qui** la quarta) descriviamo le imprese di altre due holding piuttosto ingombranti: il gruppo texano della **Hines** e il **Fondo Sovrano del Qatar**. Si tratta di colossi finanziari molto attivi negli investimenti immobiliari, soprattutto nel settore del turismo di lusso e di quello studentesco "*high profile*". Ingenti capitali sono investiti proficuamente in grandi catene di alberghi, in esclusivi quartieri residenziali e in cittadelle del lusso.

Il patrimonio storico delle città d'arte è utilizzato per garantirne la stabilità: "**Firenze rappresenta una piazza fondamentale**, una città unica che, grazie al suo patrimonio culturale, presenta opportunità interessanti poiché **scollegata dalla volatilità e dall'andamento dell'economia nazionale**".

Dall'ex **Teatro Comunale** al **Four Seasons Hotel**, al **Palazzo Minerbetti**, al **St. Regis Florence** e al **Westin Excelsior Florence**, ecco gli immobili coinvolti.

Hines – USA

Hines è un colosso immobiliare americano con sede a Houston. Le dimensioni dei suoi affari sono **planetarie**, infatti opera in 24 paesi, 207 città, amministra un patrimonio di 116,4 miliardi di dollari e partecipa a 57 Fondi Immobiliari di investimento strategico. Collabora con circa 185 investitori istituzionali internazionali e italiani, tra cui i principali **Fondi pensione pubblici e privati**, le **Autorità di investimento governative**, le **Assicurazioni**, le **Banche** e gli **Istituti finanziari**, tutti distribuiti nei cinque continenti.

Strategica è la funzione del **gruppo di ricerca immobiliare che ha sede a Boston** per analizzare, con avanzati modelli di interpretazione, le tendenze dei mercati globali, anticiparne i cicli e determinare le strategie di intervento nei singoli Paesi.

Un gruppo tentacolare i cui interessi, a partire da una consistente raccolta e concentrazione di flussi di denaro e di partecipazioni finanziarie incrociate, avvolgono per intero il pianeta. Attraverso le varie forme di "**urban district grabbing**", complici i soggetti istituzionali locali, attua investimenti che sfruttano le economie locali, inevitabilmente subalterne di fronte a tale potenza di fuoco, e ne distrugge le potenzialità evolutive.

Al di là delle numerose dichiarazioni trionfalistiche, dobbiamo considerare che si tratta di investimenti che invadono e alterano i delicati equilibri dei territori colpiti. Le logiche sono quelle dello **sfruttamento neocoloniale**: accaparramento e banalizzazione delle ricchezze storiche collettive, dell'anima sociale dei luoghi, dell'ambiente di vita degli abitanti, in cambio di una **illusoria partecipazione al banchetto dello sviluppo e della modernità**, che sta mostrando tutti i suoi limiti e in cui ormai non crede più nessuno.

In Italia il gruppo, dopo aver sciolto il sodalizio con Manfredi Catella (Coima Sgr), pupillo di Salvatore Ligresti, è presente con la **Hines Italia Sgr** affidata alle cure di Mario Abbadessa.

A partire dal 2005, il gruppo texano è stato il protagonista di una delle più grandi operazioni immobiliari in Europa, quella relativa alla **realizzazione del complesso di residenze e uffici di "Porta Nuova – Garibaldi" a Milano**. Acquistati i terreni da Ligresti, coinvolto Manfredi Catella, il suo erede, avuto il benestare dell'amministrazione comunale, fatti realizzare i masterplan da archistar di grido, è stata costruita una selva di grattacieli, tra cui la famosa **Torre Unicredit di Cesar Pelli, la Torre Solaria, la Torre Diamante** e l'ossimorico **"Bosco verticale" di Stefano Boeri**, con contorno di centri commerciali, uffici, centri residenziali. L'intera operazione è stata accompagnata "da varie forme di resistenza da parte delle comunità locali, che hanno opposto azioni di attivismo artistico e di solidarietà a quello che era percepito come un modello di sviluppo urbano non sostenibile".

La recente vendita (2015) dell'intero pacchetto immobiliare al fondo sovrano del Qatar (**Qatar Investment Authority – QIA**) ha consentito, ai protagonisti della speculazione immobiliare, di incassare oltre 2 miliardi di euro. L'intera gestione patrimoniale resta sempre affidata alla Coima Sgr di Manfredi Catella, che abbiamo incontrato in precedenza. Da sottolineare che "**nessuno degli investitori ha guadagnato meno del 30% rispetto all'investimento iniziale**.

Recentemente, con l'ingresso di Abbadessa, Hines in Italia ha fiutato **l'affare dello Student housing** sul quale sta concentrando i propri interessi: nei prossimi due anni sono previsti 500 milioni di euro di investimenti per creare 5.000 posti letto.

Due i progetti in corso di attuazione a **Milano**. Il primo in Via Giovenale, dove Hines investe circa 85 milioni di euro in un **Campus studentesco *"high profile"***, con una torre d'angolo di 13 piani nei pressi dell'Università Bocconi e in cui sono previsti **640 posti letto** destinati a una "fascia alta di popolazione studentesca", quella che sola può permettersi i previsti alti costi di affitto. Il secondo, al posto dell'ex Consorzio Agrario di via Ripamonti, acquistato la scorsa estate da Prelios SGR, dove sarà costruito un **Campus di 20.000 mq per 700 posti letto.** La gestione degli studentati, come già stato sperimentato in altre città, è affidata ad **Aparto,** società controllata dal colosso americano, "che gestisce 3.600 posti letto in studentati nel Regno Unito e in Irlanda e ne sta realizzando altri 1.400 in tutta Europa", per un totale di 5.000 posti letto.

"Puntiamo ad arrivare allo stesso numero di posti letto in Italia nel lungo termine – afferma Mario Abbadessa di Hines Italia – ampliando la nostra strategia a Venezia e Roma". "Noi – spiega sempre Abbadessa – **investiamo in quattro piazze: Milano, soprattutto, Firenze e Venezia, che grazie al loro flusso turistico sono dei mercati pazzeschi. E poi c'è Roma".**

E infatti a **Firenze** il gruppo texano ha messo gli occhi sull'**Ex Teatro Comunale di Corso Italia,** sì, proprio quello del Maggio Musicale Fiorentino, lo storico teatro di Firenze che l'Amministrazione comunale consente di trasformare in residenze extra-lusso.

Nato nel 1862 come Politeama Fiorentino su progetto di Telemaco Bonaiuti, esprime a Firenze una nuova tipologia di teatro polivalente tipica del periodo postunitario. Dopo la riparazione dei danni del bombardamento aereo del maggio 1944 e dell'alluvione del 1966, nei primi anni '80 sono stati effettuati lavori di ammodernamento con i quali è stata anche aggiunta la sala del "Piccolo Teatro Comunale".

La dismissione è stata avviata a partire dal 2011, quando, a dicembre dello stesso anno, viene inaugurato il **Nuovo Parco della Musica** proprio in una delle aree ferroviarie a ridosso di Porta al Prato e della ex Stazione Leopolda, di cui abbiamo

già avuto modo di parlare. L'ultimo memorabile concerto è del dicembre 2014.

A distanza di anni è sorprendente dover constatare l'ostinazione e l'accanimento con cui i vari attori istituzionali, da Domenici, a Renzi, a Nardella, con il pretesto di reperire i fondi per il cofinanziamento del nuovo teatro, si sono adoperati per **saturare la vicina area ferroviaria** e per **ridurre in macerie il Comunale**, del quale, tanto per salvare la faccia, resterà in piedi la sola facciata principale, unica superstite del Vincolo di tutela della Soprintendenza.

Infatti la vendita è annunciata sin dal 2007, mentre l'inserimento nel Piano delle Alienazioni, con il valore di **44,5 milioni,** è del 2009. Dopo tre aste andate deserte, nel 2013 il Comune riesce a svenderlo, per soli **23 milioni,** alla cassaforte immobiliare delle Ministero delle Finanze, ossia a Cassa Depositi e Prestiti.

In città si grida allo scandalo. La consigliera di opposizione di perUnaltracittà, **Ornella De Zordo**, sostiene che "si tratta di un doppio inganno per la città. In primo luogo **perché si svende a metà prezzo:** era stato lo stesso Comune, infatti, a definire un prezzo di 44 milioni quando decise il trasferimento al Nuovo teatro dell'Opera alle Cascine. In secondo luogo perché **si utilizza la Cassa depositi e prestiti**, ricca di 235 miliardi euro [valore riferito al 2013 – N.d.A.] provenienti dal risparmio degli italiani, per una mera speculazione immobiliare". In terzo luogo, **si distrugge uno dei luoghi simbolo della cultura e della storia della città**.

Nel 2015 la **Nikila Invest** acquista l'immobile per 25 milioni ma, subito dopo, è costretta a ritirarsi per le burrascose vicende giudiziarie di cui si è resa protagonista. Cassa Depositi e Prestiti torna in possesso dell'immobile e il Comune, a gennaio di quest'anno, approva il Piano di Recupero, il cui contenuto è stato redatto dal privato (Studio Archea di Firenze), con il quale garantisce questa **nuova e pesante edificazione, tutta lusso e sfarzo, proprio nell'area Unesco della città**, quella che dovrebbe essere di maggiore tutela dell'edificato storico. Naturalmente parte delle opere di urbanizzazione e il dovuto housing sociale non saranno realizzati e, come ormai è diventata prassi consolidata, saranno monetizzati a danno della sostenibilità sociale dell'intervento.

Il colosso texano sembra interessato all'acquisto del complesso immobiliare: **ne**

vorrebbe fare un albergo e uno studentato di lusso che sarebbero possibili se la destinazione dell'area non fosse prevalentemente "residenziale" ma "direzionale" e/o "turistico ricettiva". Le trattative con Cassa Depositi e Prestiti sono in corso.

Il gruppo americano, comunque, a Firenze è **proprietario del prestigioso Palazzo Minerbetti**, palazzo tardo medievale in Via Tornabuoni, nel cuore del "quadrilatero d'oro" della città. Il piano terreno è affittato ad alcune importanti firme dell'opulento consumo internazionale, il resto del Palazzo è occupato dall'albergo Tornabuoni Meacci. La recente chiusura dell'hotel ha suscitato gravi preoccupazioni sulla sorte dei suoi dipendenti. Il gestore si defila e il gruppo Hines si dichiara estraneo alla vicenda pur essendo il proprietario dell'immobile. All'orizzonte potrebbe profilarsi la richiesta di nuove destinazioni del Palazzo cui la proprietà sarebbe interessata?

Fondo Sovrano del Qatar (Qia)

Qatar Investment Authority è il fondo sovrano dello stato del Qatar, un colosso il cui patrimonio stimato è di circa **335 miliardi di dollari**, quantità paragonabile al PIL di alcuni paesi quali la Danimarca, l'Irlanda o Singapore. Il presidente è lo Sceicco Khalifa Al-Thani, membro della famiglia reale del Qatar.

A partire dal 2005, il fondo è stato costituito per **gestire il surplus di bilancio del Qatar, uno dei principali produttori di gas del pianeta**, dopo Iran e Russia. Attualmente, in base al patrimonio gestito, è il nono fondo sovrano di investimento al mondo. I rapporti con l'Italia sono molto stretti, vedi lo scambio di visite ufficiali di Renzi, Salvini e del recente viaggio dell'Emiro del Qatar in Italia durante il quale ha potuto incontrare il Presidente Mattarella e il Premier Conte.

La galassia degli interessi è molto ampia: il fondo è stato protagonista di una delle più importanti operazioni di real estate in Italia, ossia l'acquisizione del bosco di grattacieli milanesi di **Porta Nuova – Garibaldi**, venduti dagli americani di **Hines Italia** per circa 2 miliardi di euro, di cui ci siamo occupati in una delle precedenti schede.

Lo shopping miliardario del Qatar in Italia è estremamente ricco e diversificato. Si va dalla Costa Smeralda, rilevata quasi per intero, all'Hotel Gallia di Milano, al

Grand Hotel Excelsior a Roma, al Gritti Palace di Venezia, alla maison Valentino, alla Compagnia aerea Air Italy, nata sulle ceneri di Meridiana. L'Italia è considerata il secondo mercato di investimenti in Europa, dopo la Gran Bretagna.

Il Qatar, naturalmente, ricambia con i recenti **acquisti di armamenti dell'industria bellica italiana**: sette navi da guerra da Fincantieri e 28 elicotteri Nh 90 per un esborso di 8 miliardi di euro. Se si aggiunge il contratto siglato con il **consorzio Eurofighter** (in cui una quota importante è posseduta da Leonardo, ex Finmeccanica) per 24 aerei Typhoon, si comprende bene perché all'Italia interessi mantenere buoni rapporti con Doha.

A **Firenze** il Fondo del Qatar ha rilevato nel 2013 per circa **150 milioni di euro** dal Gruppo Fratini, quelli dei jeans e della tanto discussa lottizzazione di **Palazzo Tornabuoni** a Firenze, la proprietà del **lussuoso albergo Four Seasons Hotel, posto nello splendido Palazzo della Gherardesca**, capolavoro dell'architettura rinascimentale il cui nucleo originario si deve a Giuliano da Sangallo. E' circondato da uno splendido parco di circa cinque ettari, lo storico Giardino della Gherardesca. Il *luxury lifestyle hotel* si sviluppa su di una superficie di 21 mila metri quadrati, con **117 camere e suite esclusive**, piscina e maxi centro benessere, a dieci minuti dal Duomo e dagli Uffizi.

In città sono ancora vive le **resistenze opposte alla trasformazione in albergo dello storico complesso architettonico.** I lavori, terminati nel 2008, hanno suscitato polemiche da parte delle associazioni ambientaliste e di tutela del patrimonio storico che avevano denunciato la cementificazione dello storico giardino e la manomissione di alcune strutture interne del Palazzo. I Comitati dei Cittadini sostenevano che "gli immobili rappresentano elementi costitutivi della ricchezza architettonica di Firenze, difficilmente compatibili con la funzione alberghiera, ma semmai da destinarsi ad altra funzione (culturale, universitaria, o comunque pubblica e polivalente)", visto anche il contesto urbano in cui il complesso è collocato, in prossimità di importanti sedi culturali e universitarie della città. "Il caso del Palazzo Della Gherardesca – proseguono i Comitati – è particolarmente grave [anche] per la procedura discutibile adottata dall'Amministrazione Comunale" che, ricordiamo, aveva concesso un **aumento di ben 4.000 mq della superficie utile** per la costruzione di locali tecnici che sono stati poi inseriti nello storico Parco della Gherardesca, procedura avallata anche da vari Nulla Osta della Soprintendenza.

Nel 2016 la **Nozul Hotels & Resorts**, controllata da una società del Qatar, la Jaidah Holdings, **acquista per 190 milioni di euro, due tra i più prestigiosi hotel della città che dominano il lungarno fiorentino in prossimità di Piazza Ognissanti: The St. Regis Florence**, composto da 99 camere con 16 suite, e **The Westin Excelsior Florence**, con 171 camere di cui 15 suite e un imponente roof bar con terrazza panoramica, negli anni passati al centro di controverse, e poi risoltesi, vicende giudiziarie relative alla sua ristrutturazione.

Anche in questo caso è sottolineata la **funzione anticiclica del patrimonio storico della città**, degradato a mero fattore economico di stabilizzazione degli investimenti immobiliari multinazionali. È lo stesso presidente esecutivo di Jaidah Holdings a ricordarcelo: "Sulla base della nostra strategia di creazione di valore a lungo termine, continuiamo a investire in attività di alta qualità che sono resilienti alle fluttuazioni del mercato. Sono destinazioni per i loro valori culturali e storici".

Allo strapotere dei nuovi padroni della città e alla latitanza, se non complicità, delle istituzioni, pensiamo sia sempre più necessario **contrapporre tutte quelle pratiche di riappropriazione**, "quei tentativi – come afferma **Enzo Scandurra** – di trasformazione dal basso messi in atto da cittadini, associazioni, migranti, che a partire dalla loro condizione di marginalità, povertà, isolamento, tendono a costruire reti, occupare luoghi ed edifici, a rivalorizzare parti del territorio urbano" in chiave relazionale e antieconomicista.

***Antonio Fiorentino**