

A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città: Aermont Capital LLP /3

scritto da Antonio Fiorentino

Questa terza scheda ([qui](#) la seconda) è dedicata alla **Aermont Capital LLP**, gruppo londinese che opera nel settore degli investimenti immobiliari, strettamente intrecciato con le acquisizioni del gruppo olandese **The Student Hotel**, di cui, tramite un proprio fondo immobiliare, possiede il pacchetto di controllo. A Firenze il colosso immobiliare si distingue per l'intervento nell'area dell'**Ex Manifattura Tabacchi**, nei pressi del Parco delle Cascine.

AERMONT

Aermont Capital LLP - <https://www.aermont.com/>

Aermont Capital LLP è una multinazionale degli investimenti immobiliari che opera in tutto il continente europeo. La sede è a Londra. È stata fondata nel 2007.

In precedenza associata a Perella Weinberg Partners, diventa formalmente indipendente nel luglio del 2015. Dopo un anno, la denominazione è stata cambiata in Aermont Capital, anche se alcune entità (come i fondi raccolti prima di quel momento) hanno mantenuto i nomi di riferimento Perella Weinberg o PW. Il braccio operativo della società è costituito dai tre Fondi immobiliari: **PW Real Estate/Fondo I LP - PW Real Estate/Fondo II LP - PW Real Estate/Fondo III LP**. Questi operano acquisizioni immobiliari in tutto il pianeta, centri residenziali, centri commerciali regionali e centrali, alloggi per studenti, cinema multisala e studi di produzione cinematografica. I fondi sono investitori globali, avendo **ricevuto impegni azionari per circa 4 miliardi di euro** complessivi, da parte di gruppi di investitori istituzionali tra cui i più importanti Fondi pensionistici pubblici e privati, oltre a Fondi sovrani in Europa, Stati Uniti, Asia e Medioriente. Recentemente si è costituito un quarto fondo, [Aermont Capital Real Estate Fund IV](#), con una raccolta di 2 miliardi di euro e con l'obiettivo di un [rendimento netto del 15%](#). Tutti **profitti a scapito delle comunità locali** che vedono

distruggere le testimonianze e i beni di una storia finora comune.



La società è sbarcata a **Firenze** tramite il **Fondo PW Real Estate III LP, artefice di una *Joint Venture* con Cassa Depositi e Prestiti** per l'acquisizione dell'importante complesso architettonico dell'**Ex Manifattura Tabacchi**. Con un investimento complessivo di 200 milioni di

euro, il gruppo può disporre di un'**area di 6,8 ettari, in posizione strategica tra il Parco delle Cascine e il centro abitato.**

MTDM Manifattura Tabacchi Development Management srl è la società di *project management* appositamente creata per gestire questo processo.

L'area comprende **16 edifici industriali sviluppati su oltre 100 mila metri quadrati di superficie coperta** (circa 410 mila metri cubi), costruiti negli anni '30 dall'impresa di costruzioni di Pier Luigi Nervi. E' uno dei **monumenti del Razionalismo italiano**, teatro di molti eventi fondamentali della Storia di Firenze, sottoposto sin dal 1997 a vincolo di tutela da parte della Sovrintendenza. Una targa in piazza Puccini ricorda come la Manifattura Tabacchi fosse sul fronte di guerra lungo il Mugnone nell'agosto 1944 e per ciò fu oggetto di duri scontri con le forze partigiane durante la Liberazione. La Manifattura è stata chiusa nel 2001. Da quel giorno **gli interessi dei costruttori edili si sono scontrati con comitati e associazioni**, che hanno sempre chiesto, anche attraverso percorsi partecipativi puntualmente disattesi, la conservazione e il riutilizzo pubblico della struttura.

La **proprietà dell'area è più volte passata di mano**, dall'Ente Tabacchi Italiani all'Agenzia del Demanio, alla Fintecna associata con un gruppo di imprese private tra le quali spiccano la Fondiaria Sai di Ligresti, la BTP, il Consorzio Etruria, e altre, note protagoniste delle passate vicende immobiliari ed urbanistiche della città, fino alla **Cassa Depositi e Prestiti, che nel 2016 avvia la *joint venture* con il colosso inglese.**

Gli iniziali buoni propositi di concentrare nell'area alcune significative funzioni culturali quali il Polo per le Arti e il Restauro affiancato da alcuni Laboratori Universitari, il Centro per l'Arte Contemporanea e la sede di grandi enti pubblici,

hanno dovuto **cedere il passo all'avanzata della rendita immobiliare.**

Il recupero di questa significativa porzione della città avviene quindi in **difetto di una direzione pubblica della trasformazione.** Gli strumenti urbanistici, ipertrofici sul piano delle considerazioni di carattere generale, poco o nulla dicono sulle regole della riorganizzazione dell'area.



Il Regolamento Urbanistico si affida ad una **scarna scheda** in cui, sostanzialmente, sono indicate le superfici percentuali delle funzioni insediabili. Il [Piano Urbanistico](#) (Masterplan) in realtà è preparato dalla proprietà e redatto dallo **studio olandese Concrete Architectural Associates** che decide le destinazioni d'uso degli edifici, ne stabilisce la distribuzione quantitativa, progetta le nuove costruzioni. In sostanza si sostituisce all'Amministrazione che, ex post, **a dicembre del 2018, adotta il piano attuativo preparato dal privato.** Questo decide cosa fare assumendo, come è facile prevedere, quale unico criterio della trasformazione, quello della **remunerazione dei capitali investiti**, nell'interesse prevalente di Aermont & co.

Le quantità in gioco sono davvero rilevanti: circa 46 mila metri quadrati di residenze, quasi 9 mila metri quadrati di attività commerciali, circa 13 mila metri quadrati di alberghi, 25 mila metri quadrati a destinazione direzionale, lo Student Hotel, il Polimoda oltre ad alcuni parcheggi, di cui uno di tre piani interrati in un'area considerata dallo stesso Piano Strutturale ad alta pericolosità idraulica, vista l'insidiosa vicinanza del torrente Mugnone. Notevoli perplessità sono state sollevate dai [consiglieri comunali di opposizione](#) sia per gli effetti del nuovo carico demografico e funzionale sul quartiere, che per la monetizzazione di gran parte dell'intervento di [housing sociale](#): "Basti pensare che ... è ridotto al 40% e monetizzato, in particolar modo con affitti calmierati a 12 anni".

La tipologia e la densità delle funzioni previste è tale da far dire ai progettisti che si tratta di un **"quartiere che non dorme mai...** vitale sia durante il giorno che durante la notte, ai diversi piani e nelle diverse zone", una cittadella nella città, di fatto un **organismo alieno sorto al di fuori di un progetto pubblico di disegno urbano attento ai bisogni degli abitanti.**

La recente Variante al Regolamento Urbanistico, approvata dall'Amministrazione comunale, consente di **evitare il Restauro degli edifici storici** autorizzando la più permissiva **Ristrutturazione edilizia**, seppure con alcune limitazioni. Questa, non solo minaccia l'integrità e la coerenza storica di interi complessi monumentali della città, ma ha anche un risvolto economico in quanto, amplificando le modalità di trasformazione degli immobili, consente di **accrescere l'attesa redditività dell'investimento stesso**.



Certo, il Teatro Puccini e un asilo nido saranno ceduti al Comune, con i 12 milioni di euro di compensazione saranno realizzate opere di urbanizzazione fuori comparto, alcune delle quali però sono da ritenere strettamente funzionali alla valorizzazione dell'intervento immobiliare. Ci chiediamo se **queste contropartite concesse siano sufficienti a giustificare** il *laissez faire* dell'Amministrazione e lo scippo di una parte così importante della città ai suoi abitanti, vecchi e nuovi.



L'intervento nell'ex Manifattura Tabacchi, come sappiamo, è **contiguo a quello residenziale nell'area dell'ex Officine Grandi Riparazioni**, in cui è prevista la solita colata di cemento a base di edifici residenziali, alberghi, centri commerciali e direzionali, per una superficie edificabile di ben 54.000 metri quadrati. Entrambi sono a ridosso del Parco delle Cascine e, secondo noi, **ne compromettono l'apertura alla città**. Il polmone verde di Firenze viene di fatto murato e trasformato in **parco divertimenti delle "cittadelle del lusso" che lo assediano**.

***Antonio Fiorentino**