

# A chi fa gola Firenze? Guida alle grandi holding che si appropriano della città: Colony Capital - Leeu Collection /6

scritto da Antonio Fiorentino

Continua la documentazione della svendita del patrimonio immobiliare fiorentino ([qui](#) la quinta scheda). Questa volta è il turno dell'intero **isolato un tempo occupato dalla Cassa di Risparmio di Firenze** e della storica **sede del Collegio alla Querce** in Via della Piazzola. Ad approfittare della continua opera di frammentazione della città e di dissipazione dei beni comuni urbani sono la *holding* americana **Colony Capital**, *nomen omen*, e il colosso sudafricano **LEEU Collection**, *corporation* globali degli investimenti finanziari e immobiliari.

The logo for ColonyCapital, with 'Colony' in red and 'Capital' in black, in a serif font.

[Colony Capital, Inc.](#) (NYSE: CLNY)

**La società americana è uno dei colossi immobiliari del pianeta** i cui investimenti vanno dall'acquisto, sviluppo e gestione di grandi proprietà industriali e residenziali, alla gestione di immobili nel settore sanitario e degli hotel di lusso (affiliati con Marriott e Hilton), fino agli investimenti nel settore petrolifero. La sede è a Los Angeles, negli Stati Uniti. Con oltre 400 dipendenti distribuiti in 17 città, in dieci paesi, il risparmio gestito è di circa 44 miliardi di dollari. Presidente esecutivo e amministratore delegato è **Tom J. Barrack**, repubblicano di ferro, spregiudicato personaggio noto per aver finanziato la **campagna elettorale del suo amico D. Trump**, attuale presidente degli Stati Uniti.

Al momento è indagato dalla magistratura italiana per le spericolate imprese immobiliari e finanziarie in Costa Smeralda. [Il pubblico ministero Domenico Fiordalisi ha contestato](#) "l'evasione di imposte per circa 150 milioni di euro in

relazione alla cessione del pacchetto immobiliare e alberghiero della Costa Smeralda dalla Colony Capital ai fondi sovrani del Qatar. Nel dicembre del 2016 la Sardegna Resort pagò all'erario italiano 24 milioni di euro per sanare la parte fiscale".

Il [sito della compagnia](#) consente di ricostruire il quadro degli investimenti globali della società. Centinaia e centinaia sono le proprietà immobiliari in capo ai vari portafogli, quello sanitario, industriale e alberghiero. Sorprendente è la **capacità organizzativa della holding**, in grado di essere presente h/24 nei vari mercati internazionali impiegando un numero esiguo di addetti, mentre sono molteplici gli accordi incrociati di gestione e collaborazione con i vari partners internazionali.

Le infrastrutture digitali sono al centro dell'attenzione, e infatti recentemente l'affiliata **Digital Colony**, per 720 milioni di dollari, ha acquistato la [Cogeco Peer 1](#), società canadese specializzata in connettività di rete, gestione dell'e-commerce e collocazione dell'hardware aziendale nel **data center Cogeco** più vicino alla sede operativa.

**Gli investimenti nel settore della logistica** sono il recente affare della compagnia, che, in dieci aree degli Stati Uniti, ha [acquistato 54 edifici industriali logistici](#) per 1,16 miliardi di dollari. Si tratta sia di magazzini e capannoni destinati alla logistica dell'ultimo miglio, vicini ai punti di distribuzione definitiva, che di edifici "bulk industrial", di dimensioni ben più importanti.

Il fondo americano è molto **interessato al mattone italiano**. Nella primavera del 2014 acquista dal gruppo **Unicredit** un prezioso portafoglio immobiliare composto da 14 villini d'epoca, già sedi di banche ed uffici dello stesso gruppo, ubicati nel quartiere Parioli, a Roma.

A **Firenze** il colosso immobiliare sbarca [avendo acquistato](#), sempre nel 2014, per 175 milioni di euro, un **pacchetto di 113 immobili**, per una superficie complessiva di 115 mila metri quadrati, dal gruppo **Intesa San Paolo** in collaborazione con Idea Fimit sgr (che diventerà **DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.** - vedi scheda qui sotto) in qualità di società di gestione.



Il cospicuo patrimonio immobiliare, distribuito in ben [17 regioni](#), è composto sia da immobili “core”, prontamente redditizi, che da immobili “value added”, da mettere a profitto nel tempo. Nel pacchetto sono compresi anche sportelli e sedi bancarie dismesse, tra cui la **Ex sede**

**della Cassa di Risparmio di Via Bufalini** a Firenze. Si tratta di un ampio complesso edilizio che occupa un intero isolato della città ed è posto nel cuore del centro storico, a ridosso del Duomo e di Piazza SS. Annunziata.

Gli immobili di maggior pregio storico e architettonico sono quelli **un tempo occupati dalla Cassa di Risparmio, edificati intorno al cinquecentesco Palazzo Pucci d’Ottavio**, rimaneggiato nella seconda metà dell’800 a seguito del trasferimento della banca dalla precedente sede di Palazzo Medici Riccardi. All’interno si apre un **ampio salone per il pubblico**, realizzato nel 1957 su progetto dell’arch. Giovanni Michelucci e considerato, seppur non senza polemiche, uno dei capolavori dell’architettura italiana del Novecento.

Numerosi altri edifici, eterogenei sia per l’epoca di edificazione, che per le funzioni svolte che per la loro tipologia, completano l’asset immobiliare trasferito alla holding americana. Questi arrivano a fronteggiare la retrostante Piazza Brunelleschi, dove sono state individuate alcune opere di “compensazione” organiche alla nuova proprietà, tra cui un molto discusso e osteggiato **parcheggio sotterraneo nel cuore del centro Unesco**, e numerose **telecamere** per “rassicurare” i nuovi occupanti dell’isolato e della città.



**Non è prevista l’attuazione di un Piano di recupero**, che avrebbe potuto consentire un maggior controllo pubblico della trasformazione, purtroppo questa avviene per **Intervento edilizio diretto**, ossia mediante la presentazione di una o più pratiche edilizie, separate tra di loro, al pari di una comune e banale lottizzazione da periferia urbana.

In tutto il complesso saranno allestite circa **140 suites di alta gamma**, attività commerciali di lusso e uffici di rappresentanza, per una superficie utile di circa 18.000 metri quadrati. Anche in questo caso, sulla base della recente variante varata lo scorso anno dalla Giunta Nardella, al colosso americano sarà consentito intervenire mediante la **Ristrutturazione edilizia**, categoria di intervento più permissiva rispetto al più rigoroso Restauro conservativo, che le richieste del mercato immobiliare hanno ormai spazzato via.

L'alienazione di questo ingente patrimonio immobiliare alla compagnia americana ben rappresenta la politica urbana delle amministrazioni che si sono succedute a Palazzo Vecchio. **Smembrare la città**, ridurla in tanti **pezzi da privatizzare e mettere a disposizione dello speculatore di turno**, offrendogli tutte le migliori condizioni per la redditività dell'investimento, dalla definizione delle funzioni da inserire, alle cospicue volumetrie da realizzare, agli standard urbanistici da aggirare e al cosiddetto *housing* sociale monetizzato ma non realizzato.

**Appropriazione e distruzione sono il doppio movimento che caratterizza lo sfruttamento neocoloniale delle metropoli**, delle città d'arte in particolare. Complice la politica: da un lato si vampirizzano parti importanti della città, dall'altro lato vediamo ignorare i bisogni delle comunità insediate e distruggere socialità, qualità urbana, memoria storica collettiva.

“Nuova vitalità” la chiamano, **urbanicidio** è quanto sta accadendo.



### **[DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.](#)**

E' il più importante gruppo italiano di gestione del risparmio, specializzato in fondi comuni di investimento immobiliare. Ha 9,5 miliardi di euro in gestione e 47 fondi immobiliari. Azionista di controllo di Dea Capital Real Estate SGR è **Dea Capital s.p.a.**, società del gruppo **De Agostini** che diversifica le proprie attività nel campo editoriale, media e comunicazione, giochi e servizi (lottomatica, gratta e vinci, ecc.), finanza e fondi immobiliari.

Gli investitori privati sono circa 70.000, mentre quelli istituzionali, circa un centinaio, fanno riferimento alle principali Banche e Compagnie di assicurazioni italiane, Fondi Pensione e Società industriali.

DeA Capital Real Estate SGR è la nuova denominazione assunta nel 2017 da **Idea FIMIT sgr** nell'ambito di un generale riassetto della holding, che prevede di estendere la propria attività in tutto il continente europeo.

Idea FIMIT, in seguito Dea Capital Real Estate SGR, è il gruppo gestore di un fondo immobiliare nel quale sono confluiti i 113 immobili ceduti da Intesa San Paolo alla **Colony Capital**, e che ritroviamo anche, forse in difetto di aggiornamento, come intestataria della [convenzione](#) per la cessione a quest'ultima degli immobili già sede della Cassa di Risparmio a Firenze.



### **[LEEU Collection](#)**

**La LEEU Collection è un gruppo sudafricano di hotel di lusso**, fondato dal magnate indiano Analjit Singh, presidente della multinazionale indiana **Max Group**, da [2 miliardi di dollari](#), con interessi nel campo delle

- assicurazioni sulla vita, [Max Life](#),
- assistenza sanitaria, [Max Healthcare](#) che gestisce una catena di 14 ospedali,
- assicurazione sanitaria, Max Bupa,
- Senior Living, [Antara](#),
- produzione di pellicole da imballaggio speciale, [Max Specialty Films](#).

Analjit Singh è anche presidente non esecutivo di **Vodafone India**.

I surplus finanziari delle varie attività in corso sono prontamente reinvestiti anche

in operazioni immobiliari mediante la LEEU Collection, compagnia che possiede numerosi hotel ovviamente extra lusso in **Sudafrica**, in **Inghilterra** ed ora anche in **Italia**. Il portafoglio sudafricano comprende attualmente tre proprietà a cinque stelle nei vigneti del Sud Africa: **Leeu Estates**, **Leeu House** e **Le Quartier Français**, con centinaia di camere e suite luxury fashion, nel cuore del villaggio di Franschhoek, a pochi chilometri da Città del Capo. Nell'area del Lake District, al confine con la Scozia, LEEU possiede in Inghilterra la **Linthwaite House**, anche qui un lussuoso albergo di 36 camere con vista sul lago di Windermere.



In Italia la compagnia è sbarcata con l'acquisizione, nel 2017, dello **storico Collegio alla Querce**, posto in una splendida posizione, nella zona pedecollinare a nord del centro storico di Firenze, nei pressi della collina di Fiesole. Sarà trasformato in **Leeu Villa Querce**, hotel cinque stelle lusso plus.

Il collegio sorge al posto di quella che un tempo era stata la Villa Granducale della Querce, originariamente una villa medicea. È suddiviso in tre porzioni chiaramente leggibili: lo storico **collegio dei Barnabiti**, composto da una complessità di spazi stratificati negli anni tra cui la cappella, il teatro e le grandi sale di rappresentanza; l'attuale **Hotel President** composto da grandi saloni e giardino privato ed infine il **giardino** tergaie caratterizzato da terrazzamenti che coprono un dislivello di circa 15 metri.

Il complesso, vincolato dalla Soprintendenza, ha una superficie utile di progetto di 13.500 mq ed una **volumetria di circa 60.000 mc**. La destinazione prevista dal Regolamento Urbanistico è totalmente turistico-ricettiva! Saranno realizzati **volumi interrati** ad uso parcheggio, locali accessori e tecnici, previste le sistemazioni esterne, del verde, la piscina, del centro spa, la ristrutturazione della ex casa colonica.

La proprietà può intervenire, anche in questo caso, mediante **intervento edilizio**

**diretto convenzionato;** il Piano di Recupero, che offre maggiori garanzie di controllo, non è previsto.

**La turistificazione della città avanza senza intralci**, favorita e sostenuta dalla politica locale servile nei confronti dei grandi investitori internazionali. Una delle istituzioni culturali della città diventerà un altro albergo per i ricchi turisti globali del nuovo millennio. È un caso emblematico della **continua dilapidazione del patrimonio storico e culturale di Firenze**. Nel Collegio dei Barnabiti **hanno studiato intere generazioni di fiorentini**. Alla sua chiusura, avvenuta solo pochi anni fa, le **ingenti ricchezze storiche e documentarie** del Collegio sono andate disperse. La biblioteca (70.000 volumi), la raccolta di libri scientifici e di astronomia, il patrimonio del museo delle scienze, i reperti del Museo etrusco, i paramenti e gli oggetti sacri e numerosi quadri, sono stati dispersi in tante sedi, anche distanti tra di loro. Sarebbe stata invece un'ottima occasione per allestire un centro museale profondamente radicato nel territorio e nella storia della città. Non solo, ma l'eventuale previsione di residenze sociali, al posto del lussuoso albergo, avrebbe potuto dare, in questo caso sì, nuova vitalità alla trasformazione e al quartiere, e sarebbe anche stato un atto efficace di contrasto dell'emergenza abitativa. Così non è avvenuto. Infatti, non è un caso che il collegio tra il 2013 e il 2015 sia stato **occupato da numerose famiglie aderenti al Movimento di lotta** per la Casa, prontamente **sgomberate** in previsione della vendita milionaria del complesso storico architettonico.



Il mercimonio che viene fatto della città non può essere giustificato né tanto meno compensato con il cosiddetto "**tesoretto**" di 1,7 milioni di euro che la proprietà dovrebbe versare al Comune sembra per la costruzione di una palestra scolastica.

Questa è ormai diventata una città in cui **le classi dirigenti hanno deciso di disinteressarsi dei propri cittadini, delle fasce più deboli della popolazione residente e immigrata**, di sperperare il ricco patrimonio di ben comuni per porsi al servizio di affaristi e speculatori di ogni risma.

Bene, non ci resta che riappropriarcene!

**\*Antonio Fiorentino**