

Antonio Fiorentino

A chi fa gola Firenze

***Guida alle grandi holding
che si appropriano della città***



PER UN'ALTRA CITTÀ

Antonio Fiorentino

A chi fa gola Firenze

Guida alle grandi holding
che si appropriano della città

prefazione di Lucia Tozzi

Edizioni perUnaltracittà

Antonio Fiorentino, *A chi fa gola Firenze.*

Guida alle grandi holding che si appropriano della città

Edizioni perUnaltracittà, Firenze 2020

www.perunaltracitta.org

Licenza Creative Commons: CC BY-NC-SA 3.0

Attribuzione - Non commerciale - Condividi allo stesso modo

ISBN 9788894211337

Indice

Prefazione di Lucia Tozzi	p. 1
Introduzione di Antonio Fiorentino	p. 4
<i>Cassa Depositi e Prestiti</i>	p. 8
<i>The Student Hotel</i>	p. 12
<i>The Carlyle Group</i>	p. 15
<i>APG Asset Management</i>	p. 17
<i>YARD Real Estate</i>	p. 18
<i>Aermont Capital LLP</i>	p. 19
<i>FS Sistemi Urbani</i>	p. 23
<i>Invimit Sgr</i>	p. 28
<i>Hines</i>	p. 31
<i>Fondo Sovrano del Qatar</i>	p. 36
<i>Colony Capital, Inc.</i>	p. 39
<i>DeA Capital Real Estate Sgr</i>	p. 43
<i>LEEU Collection</i>	p. 44

<i>Fondazione Zeffirelli</i>	p. 47
<i>BL Consulting</i>	p. 50
<i>Art Invest Real Estate</i>	p. 53
<i>Lionstone Development</i>	p. 59
<i>Gruppo LDC</i>	p. 65

Prefazione

di Lucia Tozzi

Nessun'altra città italiana conosce un'attività di decostruzione delle narrazioni neoliberiste paragonabile a quella operata dal *Laboratorio perUnaltracittà* a Firenze da più di 15 anni.

Prima di tutti gli altri, e con molta più energia, i membri di questo laboratorio si sono resi conto che era necessario rendere visibile l'invisibile, ovvero l'intreccio di nuove politiche finanziarie e riforme silenziose, poco appariscenti, che dagli anni '90 sta cambiando il Dna del nostro Paese, la possibilità stessa di governare politicamente le nostre città.

I media e il mondo della cultura servile producono un flusso inesauribile di retorica su una città felice, priva di conflitti, innovativa, vibrante, spettacolare ma solidale, infarcita di un numero ristretto di parole chiave o *knowledge brands* (rigenerazione, partecipazione, smart city, attrattività, resilienza, sostenibilità, coesione sociale e simili) la cui ridondanza serve a offuscare i meccanismi sempre più rodati di concentrazione della ricchezza ed espulsione degli abitanti dai luoghi e dalla società.

Non a caso la rivista pubblicata da perUnaltracittà si intitola *La città invisibile*, perché il suo obiettivo è ripoliticizzare lo sguardo, sollevare il velo che il marketing urbano e le sue retoriche tossiche usano per nascondere agli occhi dei cittadini le manovre con cui li derubano dello spazio vitale: «Se l'obiettivo è quello di non accettare la condizione attuale ma costruire una spinta al cambiamento sempre più ampia e potente, allora diventa essenziale individuare il collegamento tra tagli dei servizi locali e patto di stabilità, tra la privatizzazione di una società partecipata e manovre dell'economia del debito, tra l'alienazione dei beni di una comunità e federalismo demaniale, tra

la chiusura di presidi sanitari e privatizzazione della sanità, tra le lotte per il diritto alla casa e logiche della speculazione e della rendita, tra gli scandali dei cantieri grandi opere e l'architettura finanziaria del *project financing* (ma si potrebbe continuare a lungo con gli esempi)».

La straordinaria inchiesta contenuta in queste pagine, *A chi fa gola Firenze*, è una vera e propria arma di resistenza. Pubblicata nel 2019, quando ancora non si sospettava l'avvento della pandemia SARS-COVID ma la crisi dell'ideologia da monocultura turistica era già leggibile, è una mappatura dei grandi investitori istituzionali e commerciali che si stanno comprando pezzo a pezzo la città, stravolgendo antichi palazzi storici e archeologie industriali, teatri, stadi, edifici civili, scali ferroviari per trasformarli nelle solite quattro funzioni: residenze di lusso, alberghi di lusso, saune di lusso, centri commerciali (possibilmente di lusso).

A distanza di poco più di un anno la crisi del turismo internazionale ha messo in ginocchio quei paesi e quelle città la cui economia è più dipendente dall'industria del viaggio: minore è la quota di PIL coperta dal turismo estero, minore è la sofferenza. Firenze ha subito danni enormi, perché è stata l'epicentro dell'ideologia del "patrimonio artistico petrolio d'Italia", e la più solerte a tradurla in atti. Ma la cosa più grave è che di fronte al vuoto turistico, chi governa la città non ha avuto un attimo di ripensamento, non è stato neppure sfiorato dall'autocritica per avere affidato le sorti dei fiorentini a un settore a bassissima produttività e altissimo impatto su ambiente e cultura. Anzi, ha accelerato i processi di alienazione, ha adottato una politica di prezzi stracciati per rendere ancora più attrattivo lo shopping di ville e palazzi.

È più che lecito, anzi doveroso, chiedersi come sia possibile che si prendano decisioni di questo genere, con quali poteri. *Chi decide?* è il titolo di un libro di Federico Rahola e Massimiliano Guareschi sul governo delle città, che poneva la questione dell'intricatissima sovrapposizione di poteri di differente livello che insiste su un singolo territorio, e di come sia sempre più difficile di-

stinguere responsabilità e possibilità politiche precise. E innumerevoli studi, a partire da quelli di Saskia Sassen e David Harvey, fino ad arrivare persino alle ricerche dell'UE sulla finanziarizzazione del mercato della casa, si chiedono *Chi possiede la città? (Who owns the city?)*. Perché è evidente che nel mondo globalizzato la proprietà ha un valore assoluto infinitamente più grande di prima, è oggetto di tutele inviolabili ed è quindi diventata un micidiale strumento di controllo politico.

Ecco, questo libretto è un preziosissimo modello di indagine che serve a rispondere a queste domande. Conoscere chi sono i proprietari – spesso nomi di società a scatole cinesi - che fanno il buono e il cattivo tempo in città è una forma di sapere fondamentale per strutturare un'azione politica di resistenza. Capire chi sono gli intermediari che facilitano a ogni livello le loro operazioni, togliendo vincoli, cambiando regolamenti edilizi, porgendo informazioni riservate o tacitando notizie di pubblico interesse, è importantissimo.

Ricostruire le catene di relazioni, la composizione dei portafogli immobiliari, la geografia delle altre operazioni portate a termine in altre città dagli stessi attori, serve a formare alleanze, movimenti estesi e pronti a reagire contro l'egemonia, economica e culturale, del Real Estate. Il ruolo di CDP, Cassa Depositi e Prestiti, di FS Sistemi Urbani, di Invimit Sgr nelle vicende urbanistiche di Milano o Roma non è certo meno rilevante che a Firenze, e scorrendo queste pagine si sussulta incontrando i nomi di società e fondi privati giganti come Hines, Qatar Investment Authority, Carlyle, o più piccoli ma non meno perniciosi e virali come Student Hotel, attivi in moltissime metropoli europee.

Sogno una proliferazione di cataloghi di questo genere per tutte le città, aggiornati in continuazione e criticamente connessi.

Mappare è potere.

Milano, dicembre 2020

Introduzione

di Antonio Fiorentino

Con la nostra inchiesta “A chi fa gola Firenze”, uscita tra febbraio e novembre del 2019 e i cui articoli sono tutti disponibili all’indirizzo www.perunaltracitta.org/tag/gola/, abbiamo cercato di indagare quel mondo di società multinazionali, holding finanziarie e immobiliari, fondi pensioni, banche e assicurazioni, società di intermediazione, nelle cui mani l’assenza di una qualsivoglia forma di politica pubblica delle trasformazioni urbane a difesa degli interessi collettivi, ha consegnato le chiavi della comunità urbana.

A un anno di distanza, la crisi pandemica del Covid 19 conferma tutti i nostri timori e le nostre denunce relative alla ostinata, e ottusa, scelta di affidare le sorti della città al monopolio turistico. Ed eccoci ora veder piangere lacrime di cocodrillo sulla crisi di una città, o per meglio dire di una “città fabbrica del turismo” cui è venuta a mancare proprio la materia prima di cui si alimentava: gli oltre 20 milioni di turisti che prima della crisi, ogni anno, visitavano la città.

Nella città ai tempi del Covid mancano però anche i residenti, espulsi proprio per far posto agli ingombranti ed esclusivi “plotoni” dell’industria turistica. La città ha lasciato il posto a un deserto urbano che difficilmente potrà rianimarsi se non si mettono in discussione i fondamenti dell’attuale distorto modello economico e non si neutralizzano politicamente i responsabili di questo disastro che ancora imperversano con la loro miope visione politica.

Politiche dannose e portate avanti con arroganza. Nell’autunno del 2020 il sindaco Dario Nardella ha infatti chiesto i danni allo storico dell’arte Tomaso Montanari per le dichiarazioni rilasciate nella trasmissione Report di Rai Tre nel giugno precedente. In particolare la frase che ha scatenato l’ira del

sindaco e dell'intera giunta comunale è stata questa: "Firenze è una città in svendita. È una città all'incanto, è una città che se la piglia chi offre di più, e gli amministratori di Firenze sono al servizio di questi capitali stranieri".

Alla luce delle evidenze della nostra inchiesta, riteniamo che queste dichiarazioni descrivono concretamente ed efficacemente gli effetti delle politiche di chi ha guidato la città negli ultimi lustri. Il corretto dibattito culturale e politico non può essere aggirato intimidendo coloro che non sono allineati al pensiero unico dell'amministrazione.

Le logiche degli investimenti di cui diamo conto 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.

Gli esempi non mancano, dall'Ex Ospedale militare di San Gallo, alla Manifattura Tabacchi, alla Ex Scuola di Sanità militare di Costa San Giorgio all'Ex Teatro Comunale, al Palazzo Portinari Salviati, all'Ex Monte dei Pegni di Via Palazzuolo, all'Ex sede della Cassa di Risparmio di Via Bufalini, e così



via dicendo, sottratti al contesto urbano e trasformati in nodi di una ragnatela planetaria della speculazione finanziaria e immobiliare.

A Firenze non ci facciamo mancare niente, dai magnati cinesi del cemento della LDC (Luxury, Dreams & Culture), agli americani della Colony Capital di Tom Barrak (finanziatore della campagna elettorale di Trump), della Hines e della Lionstone Development degli argentini Lowenstein, al Fondo sovrano del Qatar, al colosso sudafricano LEEU Collection.

Come se non bastasse troviamo gli inglesi della Aermont Capital che a loro volta controllano gli olandesi di The Student Hotel, non mancano i tedeschi della Art Invest R.E. a loro volta controllati dalla holding tedesca Zech Group, mentre la troika nostrana del mattone, Cassa Depositi e Prestiti, Invi- mit e Agenzia del Demanio, società che operano con soldi pubblici, è in prima fila nella spoliazione dei beni patrimoniali comuni.

A fronte dell'eclissi degli abitanti e del soddisfacimento dei bisogni delle fasce più deboli della popolazione (accoglienza migranti, casa, sanità, istruzione), a Firenze invece si fanno largo portatori di interessi che, appropriandosi dei processi di trasformazione urbana, diventano di fatto i nuovi padroni della città.

Firenze, dicembre 2020

Cassa Depositi e Prestiti

Inauguriamo questa nostra breve “Guida alle grandi holding” con una scheda dedicata alla Cassa Depositi e Prestiti che troviamo coinvolta in numerose e importanti transazioni immobiliari in città.

Cassa Depositi e Prestiti Spa (CDP) è una delle più importanti strutture finanziarie italiane, controllata all’83,86 per cento dal Ministero dell’Economia e delle Finanze e per la restante parte da 61 Fondazioni Bancarie. Sulla base del bilancio consolidato del 2017, in cui sono presenti attività pari a 419,5 miliardi di euro, CDP rappresenta il terzo operatore finanziario in Italia dopo Unicredit e Intesa Sanpaolo.

La funzione tradizionale della Cassa era quella di gestire il risparmio postale, raccolto tramite gli sportelli postali con la garanzia dello Stato, per impiegarlo in forma di prestiti alle amministrazioni pubbliche per finanziare investimenti di carattere sociale.

A partire dal 2003 le sue funzioni sono state alterate a favore del carattere finanziario speculativo della Cassa. Questa oggi è diventata un’istituzione finanziaria vera e propria. Nel 2017 la raccolta postale è stata di 321 miliardi, quantità paragonabile al PIL dell’Irlanda, di Israele, della Danimarca. Il patrimonio immobiliare è di poco superiore al miliardo di euro.

La Cassa Depositi e Prestiti potrebbe avere una funzione socialmente rilevante, potrebbe mettere a disposizione le proprie ingenti risorse per calmierare il mercato immobiliare, per promuovere l’edilizia pubblica residenziale, per sostenere la messa in sicurezza del territorio, in realtà è diventata un potente carrozzone politico clientelare a disposizione delle amministrazioni pubbliche e delle loro miopi e devastanti politiche di dismissione e “valorizzazione” del nostro patrimonio collettivo.

Il capitale di CDP Investimenti Sgr è detenuto, a partire dalla sua istituzione, per il 70% da CDP Spa e per il 15% ciascuna dalle fondazioni bancarie (ACRI e ABI).

CDP Investimenti Sgr gestisce numerosi fondi, tra cui: il “Fondo Investimenti per l’Abitare” (FIA), il “Fondo FIA2”, il “Fondo Investimenti per la Valorizzazione” (FIV), attivo nella dismissione e nella svendita del patrimonio immobiliare degli enti pubblici, il “Fondo Investimenti per il Turismo” (FIT) e il “Fondo Turismo 1”.

CDP è anche il principale azionista di Eni Spa, Terna Spa e Snam Spa, Ansaldo Energia Spa, Italgas Spa, Poste Italiane Spa. Possiede il 100% di importanti società quali Sace Spa, il 76% di Simest Spa, il 100% di Fintecna Spa.

Cassa Depositi e Prestiti è utilizzata dall’ente locale come consulente per la definizione del valore degli immobili pubblici e come intermediario per la loro alienazione, operando nel senso della penetrazione dei grandi interessi finanziari nella società.

Come afferma Marco Bersani *“In pratica, si utilizza la drammatica situazione di difficoltà finanziaria nella quale sono stati scientemente condotti gli enti locali dopo anni di politiche liberiste, per permettere loro di ‘fare cassa’ una tantum, privando i cittadini di beni pubblici che potrebbero a ben altri scopi essere riutilizzati. Con il paradosso di un’espropriazione di beni collettivi fatta utilizzando i risparmi postali dei cittadini stessi. Se tutto ciò non bastasse, ci sono sempre i servizi pubblici locali da mettere in vendita, e anche in questo settore Cassa Depositi e Prestiti si sta velocemente attrezzando con Volano Utilities, proponendosi come partner ideale per accompagnare gli enti locali nella privatizzazione dei servizi a rete, nella fusione tra società partecipate, nella messa sul mercato dei beni comuni”*.

A Firenze la Cassa ha un ruolo strategico determinante nella sottrazione del patrimonio pubblico alla città e ai suoi abitanti. È presente nelle più significa-

tive transazioni immobiliari: acquisisce il patrimonio che l'ente locale, sottraendosi alla definizione di una politica per la città e per i suoi abitanti, cede solo per cercare di far tornare i conti di sgangherati bilanci comunali. Da sottolineare che le vendite avvengono anche dopo estenuanti aste pubbliche andate deserte per il solo scopo di abbassare il valore dei complessi immobiliari, favorendo acquisizioni estremamente convenienti agli speculatori.

Infatti, ha curato la svendita di porzioni considerevoli del centro storico fiorentino. È il caso dell'ex Caserma Vittorio Veneto di Costa San Giorgio, ceduta alla Lionstone Development, una multinazionale americana della famiglia Lowenstein, della ex Manifattura Tabacchi, venduta alla holding inglese Aermont Capital, dell'ex Teatro Comunale, per il quale sta trattando con il gruppo americano Hines per la trasformazione in residenze, albergo e studentato, ecc.

Nel suo portfolio sono tuttora presenti l'Ex Ospedale Militare di Via San Gallo, il Palazzo Vivarelli Colonna di Via Ghibellina, il oa poche centinaia di metri da Ponte Vecchio, il Palazzo Gerini in Via Buonarroti, e tanti altri in attesa di essere "valorizzati" sulla base di quella scellerata, come afferma Tomaso Montanari, *"politica di 'dismissioni' che vede Firenze trasformarsi in Florence Real Estate, e il sindaco Dario Nardella nel primo agente immobiliare della città. Una perversa involuzione salutata come il più virtuoso dei percorsi"*.

A proposito dell'Ex Ospedale Militare è singolare constatare che l'amministrazione, come è ormai prassi consolidata, rinuncia alle proprie prerogative di pianificazione dell'area che viene delegata al privato, cioè a Cassa Depositi e Prestiti. Questa non se lo lascia ripetere due volte. Bandisce un concorso per la definizione della normativa urbanistica, che viene vinto dal gruppo dell'architetto Fabrizio Rossi Prodi, Silvia Viviani collaboratrice, figure familiari alle vicende urbanistiche della città.

La proposta progettuale è di totale chiusura nei confronti dei bisogni degli abitanti: viene proposto il solito mix funzionale a base di albergo di lusso (9.500 mq.), nuove residenze esclusive (3.700 mq.), centri commerciali (1.900 mq.), parcheggi privati, piscina, centro benessere spa, ecc.

Agli abitanti tutt'al più è consentito il passaggio attraverso i cortili e i corridoi trasversali per ammirare la falsa bellezza e l'arido sfarzo di un altro pezzo di città necrotizzata dall'industria turistica. Come se non bastasse, i vincitori del concorso ci tengono a sottolineare la flessibilità del mix funzionale proposto, "in grado di assorbire anche successive modifiche rispetto alla configurazione presentata", presumiamo sulla base delle richieste, non certo dei cittadini, ma dell'eventuale investitore multinazionale che si sentirà in diritto di chiedere ulteriori modifiche finalizzate a massimizzare la redditività dell'investimento.

In tutta questa girandola di opportunità immobiliari l'Amministrazione comunale si fa notare per la sua assenza.

Si badi bene che, sulla base della recente variante al Regolamento Urbanistico, strenuamente voluta dal Comune, in questo straordinario complesso monumentale, come in tutti gli altri della città, sarà possibile ignorare il Restauro conservativo e intervenire con la Ristrutturazione edilizia, prassi che potrà mettere fortemente a rischio la coerenza e la ricchezza storica del complesso architettonico dell'Ex Ospedale Militare di Firenze.

(4 febbraio 2019)

The Student Hotel

In questa seconda scheda 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.

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, abiente, 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 resi-

denze 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 interessata, 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!

(13 febbraio 2019)

The Carlyle Group

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 Iraq. 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. Al-

cuni 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 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 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.

(13 febbraio 2019)

APG Asset Management

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.

(13 febbraio 2019)

YARD Real Estate

YARD Real Estate 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 Spa (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.

(13 febbraio 2019)

Aermont Capital LLP

Aermont Capital LLP, gruppo londinese che opera nel settore degli investimenti immobiliari, è 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 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 rendi-

mento 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. È 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 Soprintendenza.

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 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 assedi-
diano.

(15 febbraio 2019)

FS Sistemi Urbani

FS Sistemi Urbani e Invimit Sgr sono i due gruppi italiani di cui ci occupiamo in questa quarta scheda. Cosa li accomuna?

Sono due società per azioni controllate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, sono quindi due società di diritto privato che però, operando con fondi pubblici, ossia con i soldi di tutti noi, svendono proprio il patrimonio di cui la collettività è titolare.

Un paradosso, che alcuni definiscono un vero e proprio esproprio al contrario di un patrimonio che viene sottratto ai cittadini e consegnato al mercato e alla speculazione immobiliare.

FS Sistemi Urbani è la società, controllata al 100% dalla capogruppo Ferrovie dello Stato Italiane, holding gestita per intero dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Rappresenta il suo braccio immobiliare con il compito di gestire la “valorizzazione” fondiaria di aree e fabbricati ferroviari dismessi, cioè di trasformare in moneta contante tutto ciò che non è più utile ai servizi ferroviari e che di fatto viene poi sottratto alle collettività.

Non è un caso che l'attuale amministratore delegato della holding, Gianfranco Battisti, provenga dalle fila dell'Alta Velocità e di FS Sistemi Urbani, a sottolineare l'estrema importanza di questi due comparti nella strategia del gruppo, cui si affianca anche l'attenzione verso la logistica del turismo essendo il presidente di Federturismo di Confindustria.

La società gestisce in Italia un enorme patrimonio immobiliare, stimato in circa 4 milioni di metri quadrati di “*spazi in vendita o locazione, in ambito residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico/alberghiero*”. Questo comprende ex depositi, ex officine, stazioni, scali merci e spazi ferro-

viari che non sono più utilizzati e che potrebbero essere recuperati per riqualificare in chiave pubblica, a partire dai bisogni delle popolazioni insediate, le nostre città.

Accade esattamente l'opposto: la società, con capitale pubblico, favorendo la privatizzazione di queste aree, di fatto si rende protagonista di una sorta di *“esproprio al contrario”*, come lo chiama l'architetto Emilio Battisti, in quanto un ingente patrimonio collettivo viene confiscato ai cittadini per essere immesso sul mercato con finalità private e speculative.

Emblematico il caso della trasformazione dei sette Scali ferroviari di Milano, per un totale di 1,25 milioni di metri quadrati, concessi, come scrive Gianni Barbacetto, *“alle Ferrovie dello Stato, ente pubblico, perché potessero offrire ai cittadini il servizio del trasporto. Poi le FS sono diventate una società di diritto privato, la concessione è diventata proprietà e ora Mazzoncini [ex AD di Ferrovie dello Stato] si comporta come un immobiliare privato: vuole valorizzare le ‘sue’ aree ferroviarie trasformandole in edifici e portando a casa almeno 500 milioni di euro”*.

Per Milano è un'opportunità mancata per avviare una trasformazione della città che la ponga all'altezza delle maggiori città europee. Si prepara una vera e propria colata di cemento che ha fatto dire all'architetto milanese Sergio Brenna: *“il risultato sarà quello di produrre aree assassinate da un progetto ‘orfano di parte pubblica’, frutto solo di sommatoria di interessi parziali e ciò non potrà essere invocato come un'attenuante da parte di coloro che avranno partecipato a commettere quel crimine”*.

A Firenze, certamente, le quantità in gioco sono diverse da quelle milanesi, ma altrettanto significative se riferite al contesto fiorentino.

L'area ferroviaria dismessa coincide con quella già occupata dalle Officine Grandi Riparazioni (ex OGR) e dallo Scalo Merci di Porta a Prato. Queste risalgono all'epoca della Strada Ferrata Leopolda che faceva capo alla stazione

di Porta al Prato. A partire dal 2005 le attività sono state dismesse e spostate a Firenze Osmannoro.

È un'area di circa 18 ettari, già parzialmente edificata, che si incunea tra il Parco delle Cascine, l'Arno, il Fosso Macinante e il quartiere densamente abitato San Jacopino-Puccini, non lontano dall'ex Manifattura Tabacchi.

Anche qui, come a Milano, siamo di fronte a un'opportunità sprecata di riqualificazione della città che avrebbe potuto consentire, mediante l'espansione del Parco delle Cascine, l'apertura dell'intero sistema urbano alla rete ecologica territoriale, un intervento pilota in cui città e paesaggio sarebbero potuti tornare a convivere intrecciando relazioni inedite, coinvolgendo i corsi d'acqua presenti e contaminando il resto del territorio urbanizzato.

Comune e Ferrovie scelgono invece di cucire intorno a questa area un futuro immobiliare a base del solito e usurato ricettario speculativo: residenze, alberghi, infrastrutture ingombranti. Come sostiene l'architetto Roberto Budini Gattai, è *“un furto di assetti urbani alternativi di straordinario interesse estetico, funzionale e sociale per la città intera, di grande respiro pubblico e democratico”*.

Certo, il Nuovo Teatro dell'Opera di Firenze ha trovato in quest'area la propria sede, ma vogliamo ricordare a quale prezzo? Lo storico Teatro Comunale di Corso Italia, poco distante, sarà di fatto distrutto e trasformato, anche qui, in lussuose residenze, mentre il vincolo della Soprintendenza, un tempo esteso a tutto l'immobile, oggi, ipocritamente riguarda le sole facciate. Cassa Depositi e Prestiti è l'abituale agente immobiliare che sta curando la vendita ad una holding americana.

Come non ricordare la pesante lottizzazione Leopolda – Paisiello sui sei ettari dell'ex Scalo merci delle Ferrovie, dove tra il 2005 e il 2008 sono stati costruiti 385 alloggi, un albergo da 116 stanze e dove sarà realizzato un grande par-

cheggio sotterraneo, interventi che tante polemiche e opposizioni hanno trovato da parte di associazioni ambientaliste e comitati di cittadini.

Che dire poi della prevista strada di grande scorrimento (a quattro corsie) lungo l'argine del Fosso Macinante, importante corridoio ecologico violentato da questa pesante infrastruttura stradale, l'asse di collegamento Pistoiese-Rosselli, naturalmente a servizio della densificazione parossistica di quest'area.

I restanti otto ettari delle ex OGR saranno occupati da una nuova colata di cemento a base di edifici residenziali (32.400 mq.), commerciali (4.860 mq.), direzionali (8.640 mq.) e alberghi (8.100 mq.), per una superficie edificabile di ben 54.000 metri quadrati. Questa è stata ottenuta sommando la superficie utile dell'ex OGR, pari a 39 mila metri quadrati, ai 15 mila metri quadri delle superfici degli immobili da abbattere lungo la linea ferroviaria e nella zona di Campo di Marte e, non si sa per quale motivo, trasferiti proprio nell'ex OGR.

Anche qui il Comune gioca di rimessa, avrebbe potuto contrattare ed evitare di riconoscere, proprio sulla base della propria autorità urbanistica, queste ulteriori superfici edificabili, per limitare il già pesante carico demografico del quartiere. Niente di tutto ciò. FS Sistemi urbani incassa e ringrazia.

In realtà l'intero affare su questa terza area non si è ancora concluso perché manca il salvifico investitore che completi e chiuda il ciclo della valorizzazione immobiliare, iniziato con la dismissione delle attività, l'apposizione delle destinazioni d'uso e il riconoscimento dei volumi da costruire. Nonostante l'invito a manifestare l'interesse all'acquisto, pubblicato sui vari siti istituzionali e promosso nelle fiere immobiliari internazionali, sembra che non ci siano trattative in corso. Comune e FS Sistemi Urbani, fiduciosi, restano in attesa a braccia aperte.

Intanto la redazione del Masterplan è stata affidata ad Arup, colosso inglese dell'ingegneria edile. Siamo in buone mani: "*Shaping a better world*", è il loro

slogan, stanno preparando per noi il migliore dei mondi e infatti a Firenze hanno già provveduto a progettare sia il Nuovo stadio della Cittadella Viola, a Novoli, che la tanto discussa Stazione Foster dell'Alta Velocità di Via Circondaria.

(23 febbraio 2019)

Invimit Sgr

La Invimit Sgr (Investimenti Immobiliari Italiani Sgr Spa) è una società del Ministero dell'Economia e delle Finanze nata nel 2013 per dismettere e valorizzare il “*mattoncino di Stato*” con l'obiettivo distorto di contribuire al taglio del debito pubblico. È uno dei tanti carrozzoni al centro del sottogoverno della politica romana, recentemente passato dall'orbita renziana a quella giallo verde con la nomina dei nuovi vertici e del nuovo presidente, Trifone Altieri, trombato alle recenti elezioni politiche e prontamente riciclato al comando della Spa immobiliare.

Per finanziare le sue bislacche scelte, l'attuale governo ha bisogno di fondi che spera di recuperare forzando la mano proprio sulle privatizzazioni immobiliari. Nel 2019 sono stimate pari a 640 milioni di euro, nel 2020 a circa 600 milioni. Obiettivo suicida, sottolineato dallo storico dell'arte Tomaso Montanari: *“Vendere lo spazio pubblico, significa rinunciare ad avere un progetto di inclusione, riscatto sociale, ricostruzione della cittadinanza. Non solo: significa anche legare le mani alle prossime generazioni, che non potranno scegliere”*.

La Invimit Sgr opera attraverso la gestione di fondi di terzi e di fondi diretti, tra cui il Fondo immobiliare i3 Sviluppo Italia, i3 Regione Lazio, i3 INAIL, i3 Università, i3 INPS, i3 Patrimonio Italia, finalizzati alla dismissione del patrimonio degli enti territoriali. Gli immobili pubblici apportati a questi fondi hanno un valore di circa 1,08 miliardi di euro.

Siamo quindi di fronte alla spoliatura dei beni patrimoniali comuni ad opera di una società di diritto privato ma che opera con soldi pubblici. Situazione emblematica di come in assenza di un innovativo processo di riconversione

economica, la politica sappia solo pilotare il suicidio del patrimonio collettivo ad opera di boiardi di Stato avidi di potere.

Non è un caso che la Invimit operi in sintonia con le altre due società di razzia del patrimonio pubblico, la CDP Investimenti Sgr e l'Agencia del Demanio, da più parti definite la "*troika del mattone*" italiano.

A Firenze la società è nota per avere acquisito dal Comune ben 61 alloggi da dismettere o valorizzare. Prontamente in città si è costituito un movimento di opposizione alla svendita di un così importante patrimonio immobiliare pubblico, anche in considerazione del fatto che di questi, 14 sono alloggi Erp (Edilizia Residenziale Pubblica). Si tratta di un intero isolato di case popolari posto nel cuore del centro storico fiorentino, nel quartiere di Santa Croce, uno degli ultimi presidi contro la degenerazione turistico speculativa della città. Il Comune ha pensato bene di sbarazzarsene, ma ha dovuto fare i conti con la sentenza del Tar che nel gennaio del 2018 ha annullato la vendita, risultata irregolare, su ricorso di assegnatari degli alloggi pubblici.

Gli altri 47 alloggi sono stati conferiti al Fondo della Invimit ma, secondo alcuni consiglieri di opposizione, a condizioni sfavorevoli per l'amministrazione. Come afferma la Consigliera Miriam Amato, si è trattato di un doppio furto, non solo perché gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono stati svenduti a un fondo di investimento, ma "anche perché di questa vendita non ha affatto beneficiato la collettività. Il comune ha incassato infatti solo 3 milioni di euro, tutti riversati nella riduzione del debito delle casse comunali".

Infatti, il prezzo di vendita degli immobili è stato inspiegabilmente scontato del 13% rispetto al loro valore reale, mentre, dei 13,5 milioni che il Comune prevedeva di incassare, è disponibile solo il 30% (3,4 milioni). I restanti 10 milioni saranno conferiti per i prossimi venti anni al Fondo Sviluppo Italia

che ovviamente li investirà nelle ulteriori operazioni speculative del Fondo stesso.

Utilizzando l'Invimit, quindi, l'amministrazione comunale liquida il patrimonio pubblico, espelle dal centro abitato le fasce della popolazione che andrebbero tutelate, abdica al proprio ruolo di garante degli interessi della collettività e asseconda le mire speculative degli investitori immobiliari che, paradossalmente, operano con i soldi della stessa collettività.

(23 febbraio 2019)

Hines

In questa scheda 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*”.

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 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: accapar-

ramento 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 pros-

simi 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 Leonardo Domenici, a Matteo 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 casaforte immobiliare delle Ministero delle Finanze, ossia a Cassa Depositi e Prestiti.

In città si grida allo scandalo. La consigliera di opposizione di perUn'altra città, 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 pro-

tagonista. 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?

(18 marzo 2019)

Fondo Sovrano del Qatar

Fondo Sovrano del Qatar (Qia) 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 Matteo Renzi, Matteo Salvini e del recente viaggio dell'Emiro del Qatar in Italia durante il quale ha potuto incontrare il presidente Sergio Mattarella e il primo ministro Giuseppe 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 elicotte-

ri 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 controversie, 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.

(18 marzo 2019)

Colony Capital, Inc.

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.

Colony Capital, Inc. (NYSE: CLNY) 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 Donald 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 Spa – 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 Santissima 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'architetto 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 in-

tervento 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.

(26 marzo 2019)

DeA Capital Real Estate Sgr

DeA Capital Real Estate Sgr Spa è 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 Spa, 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.

(26 marzo 2019)

LEEU Collection

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 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 tergale 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.

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.

(26 marzo 2019)

Fondazione Zeffirelli

Le trasformazioni del Complesso di San Firenze e dell'ex Teatro Nazionale sono al centro della settima scheda. Ne sono protagoniste la Fondazione Zeffirelli e la BL Consulting, cui l'Amministrazione consente le più ampie facoltà di intervento all'insegna della banalizzazione culturale del Centro Storico Patrimonio Unesco e della sua alterazione mercantile spettacolare.

Fondazione Zeffirelli è una onlus sorta nel maggio del 2015 con la finalità di raccogliere e divulgare il patrimonio artistico e culturale del regista fiorentino Franco Zeffirelli. Subito dopo la sua costituzione, a luglio dello stesso anno, le viene data in concessione onerosa per 29 anni, tramite la discutibile formula dell'affidamento diretto, una parte del Complesso di San Firenze, ossia l'ex Oratorio di San Filippo Neri, uno degli spazi monumentali più importanti del centro storico, raro esempio di architettura barocca, già sede degli Uffici Giudiziari.

Nel 2011 questi sono trasferiti nel nuovo palazzo di giustizia a Novoli. Per compensare la perdita di funzioni dell'area centrale e a fronte di una precedente richiesta di sistemazione in città dell'archivio Zeffirelli (nell'edificio del Carnielo in piazza Savonarola), l'amministrazione ha pensato bene di mettere a disposizione di questa ulteriore iniziativa di privatizzazione dei beni comuni, uno dei siti storici più significativi, scelta che ha sollevato però numerose perplessità.

“Io nun ce l'ho co' te, ce l'ho co' quello affianco a te che nun te butta de sotto” è la caustica citazione di Petrolini con cui lo storico Tomaso Montanari sottolinea il deprecabile comportamento del Comune. Rincarare la dose il consigliere Tommaso Grassi: *“Prendere tutto dal Comune e dare poco o nulla alla città:*

questa la filosofia. È stato regalato un palazzo intero, si sono assecondati i voleri di Zeffirelli, che ci potrà fare quel che vuole”.

In cambio di un canone di locazione agevolato di 12.900 euro mensili, scontato del 60% come per tutte le iniziative culturali, alla Fondazione è stato concesso il monopolio dell'uso del piano terreno e del primo piano del Complesso di San Firenze, l'uso condiviso con il Comune della “Sala della musica”, oltreché l'incasso dei biglietti d'ingresso e dei proventi di tutte le attività commerciali, di promozione e delle iniziative programmate. Il costo dei lavori di adeguamento dei locali, pari a 3.3 milioni di euro, è stato anticipato in parte dalla Fondazione ma a scapito del canone di affitto che il Comune dovrebbe riscuotere.

La somma rimanente è stata messa a disposizione dal magnate russo del petrolio, Mikhail Kusnirovich, fortemente interessato alla commercializzazione della moda italiana e al turismo in Italia, dalla famiglia del magnate minerario canadese-americano Robert Friedland, attratta dagli investimenti turistici in Italia, e dagli sponsor tecnici Targetti Spa e Illum Srl.

In realtà i lavori sono stati pagati da tutti noi nei termini della mancata riscossione da parte del comune del canone di locazione.

«Massimo rispetto per la storia artistica di Zeffirelli, ma che fine ha fatto l'interesse pubblico?» si chiede Tomaso Montanari, soprattutto quando siamo costretti a constatare che la gestione “culturale” della Fondazione, e di uno degli spazi più significativi della città storica, è affidata al suo presidente onorario, Gianni Letta, noto per i suoi stretti legami con Berlusconi, aggiungiamo che Letta era il sottosegretario alla presidenza del consiglio, cioè il cruciale uomo macchina del governo Berlusconi – Tremonti – Bondi che nel 2008 dimezzò in un colpo il bilancio del Ministro per i Beni Culturali [...] è il presidente di Civita, l'Associazione che ha al suo interno Civita Servizi, al cui gruppo appartiene Opera Laboratori Fiorentini, strapotente concessionario del

Polo Museale”, il cui raggio di azione interessa ormai tutto il territorio nazionale, da Siena a Firenze, a Milano, Roma, Napoli, Palermo. L’Associazione Civita affianca la Civita Cultura Holding che dal 2014 è membro dello IEN – Italian Entertainment Network, multinazionale dell’industria dell’intrattenimento e della gestione delle attività museali.

Chi ha detto che con la Cultura non si mangia non conosceva il *business* che ruota attorno alla concessione dei servizi museali, alla promozione e organizzazione di mostre ed eventi collegati, alla produzione di contenuti media.

Banalizzazione consumistico celebrativa del tessuto storico della città e stretto intreccio cultura/affari ormai dominano il panorama fiorentino.

(15 aprile 2019)

BL Consulting

BL Consulting è una società italiana di costruzioni e di investimenti immobiliari. Ha un capitale di 420mila euro e ricavi per 5 milioni nel 2017. I proprietari sono Claudio Nocentini e Valentina Artini, soci al 50%. A Firenze hanno messo a segno due interventi di un certo rilievo.

Il primo è la trasformazione residenziale del Palazzo sede dell'Istituto Demidoff, nel quartiere di San Niccolò, venduto dall'Asp Montedomini del Comune di Firenze per circa 3,9 milioni di euro alla quattordicesima asta, con un notevole ribasso rispetto al valore originariamente individuato dalla perizia di stima (7,8 milioni circa) e al valore (4,65 milioni) con cui nel 2015 se l'era aggiudicato la società Amarante, che in seguito ha rinunciato all'acquisto.

L'edificio si pone come uno dei luoghi della memoria storica della zona, nel suo documentare uno dei più significativi interventi filantropici della famiglia Demidoff a favore del rione, con la creazione di un asilo e di una scuola per i bambini poveri, e una farmacia (pregevole il suo arredo in stile neogotico) che distribuiva gratuitamente medicinali sino a diventare un centro per la formazione di giovani artigiani e fanciulle, escluse dall'istruzione scolastica.

Successivamente è stato trasformato in Residenza assistita per anziani bisognosi. Oggi, le funzioni pubbliche arretrano di fronte all'incalzare della rendita immobiliare che amministratori e soprintendenze non sono più in grado di arginare. Venticinque lussuosi appartamenti, corredati di garage interrati, faranno bella mostra di sé al posto di un'istituzione che si spegne.

L'alienazione dell'Istituto ha suscitato le giuste reazioni del Comitato di quartiere: *“L'abbandono di spazi pubblici e privati e la conseguente speculazione per mettere brutalmente a valore gli immobili, spesso al di fuori di ogni contesto, e senza collegamento con le esigenze della popolazione, costituiscono*

un aspetto profondo del degrado della nostra città, che rimane frammentata da luoghi anonimi, rispetto ai quali essa stessa con le sue bellezze, la sua storia e la sua attrattività rischia di avere solo una funzione di servizio, incapace dunque di ripensarsi con essi”.

Il secondo intervento è l’acquisto e la trasformazione dello storico e popolare Teatro Nazionale di Via de’ Cimatori, a pochi passi da Piazza della Signoria. Realizzato intorno al nucleo originario del Teatro della Quarconia, è stato restaurato nel 1815, ampliato nel 1826 e ribattezzato Teatro del Giglio. Il Teatro divenne famoso per le recite in vernacolo di Stenterello, la maschera di Firenze. La denominazione di Teatro Nazionale risale agli anni di Firenze capitale. Nel 1926 fu trasformato in sala cinematografica, fino alla dismissione avvenuta nel 1985.

Si deve a Barbara Nativi, brava regista e attrice fiorentina scomparsa nel 2005, un ultimo tentativo di recupero culturale del teatro a metà degli anni Novanta, quando fece sì che il teatro ospitasse uno degli spettacoli del Festival Intercity. Poi il deserto!

La BL Consulting intende ora trasformarlo in un lussuoso centro benessere, con un’enorme piscina al posto della platea e i settecenteschi “95 palchetti repartiti in 5 ordini” trasformati in blasfeme salette di relax. *“Vasche, saune, trattamenti benessere avanzati – si legge sul sito della società – in uno scenario suggestivo come il teatro classico all’italiana, renderanno questo luogo unico nel suo genere”.*

Gli amministratori pubblici assecondano questa deriva spiegando che “la rivoluzione” è possibile perché l’immobile ha “solo” il vincolo monumentale, il che secondo noi basterebbe a impedirne lo stravolgimento. Comunque, non contenti, fanno notare che il Comune non ha apposto un vincolo di destinazione d’uso che avrebbe imposto all’immobile, come per gli altri ex cinema e teatri, un riutilizzo con funzioni culturali di almeno il 60 % della superficie

utile. Dimenticano che se avessero voluto, avrebbero potuto apporre tale vincolo: a loro spetta la potestà urbanistica nell'interesse della collettività. Ma anche in questo caso girano il capo dall'altra parte e si affrettano a far sapere che sarebbe già pronto il nulla osta della Soprintendenza.

(15 aprile 2019)

Art Invest Real Estate

L'acquisizione dell'ex Monte dei Pegni di Via Palazzuolo ad opera del gruppo tedesco è al centro di questa scheda.

Art-Invest Real Estate (AIRE) è uno dei più importanti gruppi tedeschi di gestione e investimento immobiliare, con sede a Colonia e interessi nelle più importanti regioni metropolitane della Germania. Ora anche in Italia. A Firenze ha rilevato l'ex Monte dei Pegni di via Palazzuolo per trasformarlo in un altro albergo di lusso, di cui la città non sente proprio il bisogno. Il gruppo è strutturato in quattro *sub company* (AIRE Management, AIRE GmbH & Co. KG, AIRE Funds, AIRE Property Management), ciascuna specializzata nei vari segmenti della finanza immobiliare.

Gli investimenti sono effettuati con operatori in grado di disporre di cospicui flussi finanziari e con investitori istituzionali come le compagnie di assicurazione, le banche, i fondi pensione, le fondazioni e i *family office*. Per tutti questi la società si è attrezzata con ben 18 fondi di investimento immobiliare. L'Art Invest non opera in maniera autonoma, ma è una delle società affiliate alla holding tedesca di gestione strategica Zech Group, con sede a Brema, sotto il cui ombrello si uniscono sei *business unit* con le rispettive società di gestione operativa.

La società madre coordina il lavoro delle sei divisioni, sviluppa la strategia generale dell'intero gruppo che opera prevalentemente nel settore degli investimenti immobiliari, alberghiero, delle tecnologie ambientali, industriali e consulenza internazionale. Il gruppo nel 2017 impiegava circa 8.000 addetti conseguendo un profitto di circa due miliardi di euro.

Se proviamo a generalizzare, vediamo che il meccanismo estrattivo è sempre lo stesso: holding multinazionali dalla complessa struttura, ramificata a ca-

scata, sono in grado di rastrellare e concentrare ingenti flussi finanziari planetari, alla costante ricerca delle occasioni di investimento, in questo caso, immobiliare e turistico/alberghiero, considerato, in maniera avventata vista la recente crisi del mercato immobiliare internazionale, un settore a forte valenza anticiclica.

La loro *mission* è quella di distillare un continuo flusso di profitti da reinvestire in una sorta di catena di Sant'Antonio, per soli ricchi e a scala planetaria. Gli ambienti di vita, i territori, le città d'arte sono al centro di questi processi estrattivi che, come sanguisughe, si appropriano della produzione, della cooperazione sociale e della ricchezza dei beni comuni locali per riproporli poi, in maniera artefatta e svilita, sul mercato del lusso internazionale.

L'estrazione neoliberista non riguarda solo la valorizzazione della rendita immobiliare. Questi non sono dei palazzinari, non si accontentano dell'enorme incremento di valore degli immobili. Intorno a questi, intorno a parti di città e territorio sottratti agli abitanti, cercano di tessere "forme di vita" mercantile spettacolare in grado di attivare processi di valorizzazione capitalistica ben più articolati, radicati sia nell'ampio spettro della corrispondente produzione mercantile che nel ventaglio di servizi orientati al *business*.

Naturalmente tutto ciò è reso possibile dalla irrilevanza delle amministrazioni centrali e locali che, nella maggior parte dei casi, hanno tradito la loro missione di difesa e cura dei beni comuni per vendersi, per un piatto di lenticchie, ai potenti di turno. Come se ne fossero i proprietari, svendono e privatizzano in maniera indebita, il nostro patrimonio, dalle isole, di straordinaria bellezza e potenzialità rigenerativa, a intere parti di città e territori, in una sorta di cinico esproprio dei beni comuni reso possibile proprio dalla loro complicità.

Sul campo restano ambienti di vita profondamente segnati dalle ingiustizie e dalle diseguaglianze generate e alimentate da questi processi, città svendute e letteralmente "fatte a pezzi". Ma una nuova consapevolezza si sta diffondendo

sempre più, nuovi soggetti sociali si affacciano, sia a livello locale che globale, per superare l'attuale sistema capitalistico di organizzazione della società.

A Firenze Art Invest Real Estate acquista nel 2017 l'ex sede del Monte dei Pegni della Cassa di Risparmio di Firenze. Si tratta di un vasto complesso immobiliare che da Via Palazzuolo giunge sino a Borgo Ognissanti, fiancheggiando la Chiesa di San Paolino e, sul retro, l'ex Ospedale di San Giovanni di Dio, per una superficie utile complessiva di oltre 10 mila metri quadri.

È costituito, nella sua parte rivolta su Via Palazzuolo, dalle strutture del convento annesso alla chiesa di San Paolino, ricostruito nel '600 e rimaneggiato nell'800; negli anni '50 è stato ampliato sul retro mediante strutture per il deposito dei beni in garanzia, sino a comprendere parte di un edificio vincolato che si affaccia su Borgo Ognissanti, dal quale si potrebbe anche accedere al parcheggio sotterraneo interno all'area. Strategica la collocazione, a pochi passi dalla stazione di Santa Maria Novella e dalla zona degli alberghi di lusso della città (Ognissanti, Via il Prato, Lungarno Vespucci).

Ma anche problematica, perché all'interno di una delle ultime *enclaves* popolari e multiculturali della città, quella di Via Palazzuolo, di cui non potrà che accelerare la gentrificazione, ossia l'espulsione degli attuali abitanti, disfunzionali alle pretese del turismo di lusso che ormai domina Firenze. Inascoltate le proteste degli cittadini e di alcuni comitati in difesa del carattere popolare dell'area.

Le metastasi turistiche e immobiliari sono contagiose, e sembra che nuovi appetiti si stiano concentrando sull'adiacente Convento dei Carmelitani, ormai in via di smobilitazione.

La trasformazione dell'ex Monte dei Pegni in albergo di lusso può essere considerata emblematica di quanto solitamente avviene in città, ossia dello stretto intreccio tra la cattiva politica e gli interessi della speculazione. L'interven-

to della pubblica amministrazione è determinante sia nell'attivare il ciclo di valorizzazione immobiliare che nel massimizzare i profitti attesi.

Semplici ma efficaci i passaggi necessari. Innanzitutto, nel vuoto pianificatorio cittadino, si procede con il cambiamento della destinazione d'uso, in questo caso da direzionale/residenziale (11 gli appartamenti presenti) a turistico ricettiva, sollecitata nel 2003 da un Piano di Recupero di iniziativa privata della Cassa di Risparmio, proprietaria dell'area.

L'amministrazione comunale dell'epoca approva e, per rendere più agevole la trasformazione, a partire dal 2006 modifica la Classificazione degli immobili, eliminando di fatto la tutela sull'intero complesso che, come nel caso dell'ex Teatro Comunale, viene lasciata solo sulla facciata principale di Via Palazzuolo, mentre tutto il resto può essere smantellato. Naturalmente il valore del complesso architettonico schizza verso l'alto.

Già a fine 2003 l'immobile è venduto ad una società romana a poco più di 11 milioni di euro. Fatto incredibile è che questa società, dopo sole due settimane, rivende lo stesso immobile, su cui esiste solo la proposta di un Piano di Recupero, a 14,5 milioni di euro, realizzando una plusvalenza di 3,135 milioni! La cattiva politica nel 2009 approva il Piano e la relativa variante urbanistica assecondando le richieste della proprietà di monetizzare gli standard e l'edilizia ad affitto agevolato, di realizzare il parcheggio sotterraneo in Zona Unesco con tanto di Vincolo archeologico, ecc.

La convenzione con i privati del 2015 stabilisce sia la monetizzazione relativa ai 1.094 mq. di edilizia convenzionata, che non viene realizzata, in soli 328.200 € che la sistemazione delle aree contermini, numerose telecamere comprese, in sostanza complementari all'attività alberghiera.

Dopo alcune travagliate vicende giudiziarie che hanno mandato assolti tutti i protagonisti, arriviamo ai giorni nostri con l'acquisto, nel 2017 da parte del gruppo immobiliare tedesco, sembra per un importo di circa 27 milioni di

euro, ben 16 milioni in più rispetto alla prima compravendita. Potenza dell'urbanistica dal "tocco d'oro" che, come il mitico Re Mida, trasforma in oro, in ricchezza sonante, tutto ciò che appare nei suoi monitor. Val la pena ricordare però che, punito da Apollo, a Mida crebbero delle lunghe e pelose orecchie d'asino e che, nel maldestro tentativo di nasconderle, alte canne al vento lo raccontassero al mondo intero.

La gestione dell'albergo in questione è affidata al gruppo 25hours hotel, con sede ad Amburgo, che ha al suo attivo la gestione di 13 alberghi (11 in Germania, uno a Parigi e un altro a Vienna). Dubai e Firenze sono le sedi dei nuovi investimenti. La società mira a diventare una *global company* anche in seguito al recente accordo strategico con il gruppo alberghiero francese Accor Hotel, uno dei leader mondiali degli *hotel lifestyle*, presente in 111 paesi con 4.840 hotel e 3,6 miliardi di euro di ricavi nel 2018.

A Firenze strutturano circa 170 camere, un centro benessere spa, una *town house* con giardino privato e piscina, ristorante, bottega di gastronomia e cocktail bar. I soliti ingredienti degli *hotel luxury lifestyle*, degli alberghi dell'opulenta ostentazione del lusso per la clientela benestante, per di più in una zona che avrebbe bisogno di politiche sociali di integrazione, di accoglienza dei più bisognosi, di risposte all'emergenza abitativa.

Delle 170 stanze, circa 73 saranno ricavate all'interno dell'edificio storico, prospiciente via Palazzuolo. Le restanti saranno localizzate nella struttura di nuova edificazione, posta all'interno, alta 15 metri, "*probabilmente, la più rilevante costruzione ex novo in progress nel centro storico di Firenze*", ricordiamo essere Patrimonio dell'Umanità ma forse non adeguatamente tutelato.

Non lasciano in pace neppure il padre Dante e la sua Commedia, ridotta a fare da sfondo, patetico e anche offensivo per la cultura dell'intera città, all'articolazione delle camere in Inferno, Paradiso e Purgatorio.

Tra un cerchio infernale e una malaborgia gradiremmo vedere dibattersi i protagonisti di questa vicenda, non per desiderio di rivalsa ma per amore di giustizia.

(3 maggio 2019)

Lionstone Development

“*Firenze privatizzata per amore (dei soldi)*” è uno dei temi di questa scheda che pone al centro della riflessione la svendita della Villa Medicea di Cafaggiolo nel Mugello e l'ex Caserma Vittorio Veneto in Costa San Giorgio a Firenze. La famiglia Lowenstein sceglie la Toscana per amore, la loro società, la Lionstone Development, multinazionale americana con base a Miami Beach, “valorizza”, la cattiva politica locale sta a guardare.

Lionstone Development è una multinazionale americana, con sede a Miami Beach in Florida. Da anni si occupa di investimenti immobiliari nel settore residenziale, commerciale (*shopping and gaming*) e alberghiero di lusso, *all-inclusive*.

La proprietà fa capo alla famiglia Lowenstein che, dopo la fuga dalla Germania nazista, si stabilisce in Argentina, dove è protagonista di un florido commercio di carni bovine e di ben avviate attività immobiliari. Successivamente si trasferisce in Florida, a Miami, per investire nell'attività del *luxury real estate* che attualmente ha raggiunto considerevoli dimensioni. Il presidente è Alfredo Lowenstein, il figlio Diego è l'amministratore delegato. Le informazioni sul gruppo, non essendo quotato in borsa, sono molto limitate: non è dato conoscere l'intreccio delle partecipazioni, l'ammontare delle proprietà, il giro di affari.

La società opera prevalentemente nel sud della Florida, nei Caraibi, ora anche in Europa, sempre alla ricerca di profittevoli occasioni di investimento immobiliare.

Il portfolio attuale della Lionstone consiste in circa 2.000 camere d'albergo e suite, 7.800 metri quadrati di spazi commerciali e strutture per il gioco. La società è proprietaria di alcuni tra i più importanti ed esclusivi alberghi di Mia-

mi e South Beach in Florida, di tre hotel e due casinò (con più di 500 *slot machine* e una quindicina di tavoli da gioco) nell'isola di Curaçao, di un hotel nell'isola di Aruba (uno dei paradisi fiscali dei Caraibi) e di un grande *resort* a St. Thomas nelle Isole Vergini. Opera quindi in un'ampia area del pianeta da tempo trasformata in un vero e proprio megastore turistico, al servizio delle holding del più ovvio e trito divertimentificio di massa e della *luxury accommodation* dei ricchi.

Per non farsi mancare nulla, Lionstone ha anche stretto una partnership con il Virgin Group di Richard Branson per fondare una catena di Virgin Hotels, il primo è stato inaugurato a Chicago, molti altri seguiranno.

Nell'ottica di una diversificazione geografica delle attività, a fronte di una saturazione degli investimenti immobiliari in un mercato ormai maturo come quello della Florida del sud e della instabilità politica ed economica dei paesi sudamericani, il gruppo di Miami, anni fa ha deciso di investire in Italia, in particolare in Toscana, sfruttando la generosa disponibilità della politica locale a vendere il patrimonio storico e architettonico di cui non è autorizzata a disporre in modo assoluto ma che dovrebbe conservare, tutelare e amministrare nelle migliori condizioni possibili, per le attuali e per le future generazioni.

In questo caso ci riferiamo alla clamorosa svendita della Villa Medicea di Cafaggiolo, al centro della tenuta di 385 ettari ripartiti tra i comuni di Barberino del Mugello e di San Piero a Sieve-Scarperia, e dell'ex Caserma Vittorio Veneto, in Costa San Giorgio a Firenze, a due passi da Ponte Vecchio.

Patrimonio Unesco dal 2013, voluta da Cosimo il Vecchio, progettata da Michelozzo, adorata da Cosimo I e celebrata da Lorenzo il Magnifico, la Villa Medicea è stata acquistata dai Lowenstein nel 2009 e si trasformerà in un *resort acchiapparicchi* con tanto di alterazione profonda dei valori ambientali, culturali e sociali. Comuni, Regione, Autorità di bacino e Mibact, nello storico

protocollo d'intesa del 2011, si sono subito dichiarati disponibili a modificare i propri strumenti urbanistici, a spostare la “fastidiosa” presenza della Statale della Futa, a consentire nuove edificazioni, mentre è proposta anche una variante al PIT per gli impatti paesaggistici e l'aumento delle volumetrie.

Sarà quindi realizzato un maxi *resort* di lusso che interesserà non solo la Villa medicea ma l'intera valle, i 385 ettari della tenuta. Un investimento da 170 milioni, per 356 suite, 14 ristoranti, 12 bar, laghetti, 3 saune, 3 campi da polo, uno da dressage, golf, calcio, calcetto, due musei, il tutto in perfetto “*estilo pampero [...] completo di ogni comodità postmedicea*”, come afferma l'urbanista Ilaria Agostini.

Ciò che sorprende è l'estensione territoriale dell'investimento, che non ha eguali nel mondo occidentale, paragonabile solo a quelle forme di *land grabbing* turistico e/o agricolo che ormai devastano i paesi africani, quelli del sud est asiatico o delle isole del Pacifico, e ne sono responsabili della loro spoliazione.

Che non vengano a raccontarci la favola dei posti di lavoro che verrebbero così creati, da 700 a 3.000 (!), perché sappiamo che investimenti del genere sono ad alta intensità di capitale con basso ritorno di occupati, per lo più impiegati in forme precarie e stagionali, come accade nei grandi *resort* internazionali, dove h/24 le comunità locali sono al servizio di questo capitalismo predatore che, come dice David Harvey nel suo ultimo libro, *Geografia del dominio*, ha incorporato il potere di “modellare i luoghi, di modificare profondamente i paesaggi, di trasformare le relazioni spazio-temporali”.

Discutibile pure lo *storytelling* promosso dalla stampa, che vede protagonista la felice e magnanima coppia argentina, innamorata della Toscana e, diciamo noi, soprattutto del suo patrimonio storico e architettonico. Olivia, cittadina di Firenze, laureata in Storia dell'arte, socia di Italia Nostra, guida turistica di Firenze e Provincia, così commenta il presunto colpo di fulmine argentino:

“Prima di tutto perché chiamare in causa l’amore? Cosa c’entra l’amore con operazioni puramente commerciali? È del tutto fuori luogo chiamare in causa l’amore e il rispetto per il patrimonio storico artistico che con queste speculazioni edilizie non c’entrano proprio nulla. Risparmiatemi l’edulcorata ipocrisia [...] Non preservate nulla, anzi lo stravolgete completamente per i vostri interessi privati quindi non tramandate nulla alla collettività, lo tramandate alle vostre famiglie. Ma forse è proprio questo che intendete con ‘i figli dei nostri figli’. Almeno in questo siete stati sinceri.”

A distanza di pochi anni uno scenario simile si dispiega anche a Firenze, dove la romantica famiglia questa volta si “innamora” di uno dei siti storici più significativi e più pregiati della città, l’ex Caserma Vittorio Veneto di Costa San Giorgio, già sede della Scuola di Sanità Militare, immersa nella collina che domina Firenze, a due passi da Ponte Vecchio e a ridosso del buontalientano Forte Belvedere, di Palazzo Pitti e del Giardino di Boboli.

A fine 2015, a soli 19 milioni di euro, infatti i Lowenstein acquistano dalla Cassa Depositi e Prestiti l’intero complesso costituitosi in seguito alla fusione di due antichi conventi, risalenti all’anno 1000, che si sviluppano intorno a due chiostri e s’inseriscono in un’area di oltre 3,5 ettari.

Si tratta del Convento di San Girolamo alla Costa e di quello di San Giorgio e dello Spirito Santo. Negli anni di Firenze Capitale, le due strutture vennero riunificate e destinate a Reggimento di Fanteria. Nel 1933, gli immobili furono trasformati per ospitare la Caserma Vittorio Veneto e la Scuola di Sanità militare che vi ha avuto sede fino al 1998. Chiusa la caserma, è stato attivato dal Demanio il percorso, ormai ben collaudato, della privatizzazione del bene pubblico che vede la Cassa Depositi e Prestiti tradire l’iniziale spirito per cui era stata costituita e rendersi protagonista dell’ennesima privatizzazione del patrimonio pubblico fiorentino.

Anche in questo caso il Comune si sottrae alle proprie prerogative pianificatorie, ammettendo senza pudore alcuno, nella relativa scheda del Regolamento Urbanistico, la propria incapacità “*di operare in questa fase scelte previsionali che permettano di garantire un adeguato recupero del bene di valore storico architettonico e il corretto insediamento di nuove destinazioni d’uso che non costituiscano fattori di criticità a livello urbanistico*”, criticità che farà impropriamente risolvere al privato mediante una procedura concorsuale che vede prevalere il Consorzio Caire di Regio Emilia. Il masterplan così elaborato viene acquisito dallo strumento urbanistico comunale, diventandone parte integrante, mentre gli amministratori stanno a guardare.

Come se non bastasse, l’architetta Silvia Viviani, presidente dell’Istituto Nazionale di Urbanistica e molto attiva nella vita urbanistica cittadina, è indicata come consulente esterno per le procedure relative alla Variante Urbanistica, a conferma del *laissez faire* dell’amministrazione.

Nonostante la complessità dell’intervento, questa sarà una “variante semplificata” mentre sembra inutile ribadire che, ai sensi del D. Lgs 42/2004, la struttura ricade in una zona di notevole interesse pubblico e i beni architettonici sono sottoposti a Vincolo di Tutela diretta.

I 12 mila metri quadri di superficie utile del complesso saranno adibiti per l’86% a struttura alberghiera di lusso, per l’8% a strutture commerciali (ristoranti, pizzerie, ecc.), l’1% a strutture commerciali di vicinato e per il restante 5% della superficie ad attività di servizio alla persona e alla residenza.

In un’area sottoposta a Vincolo archeologico e dal fragile equilibrio idrogeologico, sono previsti vari interventi interrati: due autorimesse con accesso carrabile da Costa San Giorgio e da Via della Cava, ambienti di stoccaggio per le cucine e ambienti di servizio per la spa e il centro benessere, collegati tra di loro tramite un percorso carrabile interrato della lunghezza di circa 660 metri, con accesso da Costa San Giorgio.

Dalla scheda urbanistica in variante inoltre notiamo la presenza invasiva della mobilità di servizio: *“per i veicoli di servizio è previsto anche il passaggio dall’area del Forte Belvedere, che dovrà avvenire in fasce orarie stabilite da inserire in apposita convenzione. Al fine di garantire la sicurezza dei veicoli in transito lungo Costa San Giorgio per accedere al Complesso dall’ingresso carrabile principale e per uscire in sicurezza, dovranno essere definite modalità e strumenti (pilomat, semafori, senso unico alternato) da inserire in apposita convenzione”*.

Non mancheranno un ascensore verticale e un ascensore inclinato o funicolare a cremagliera per il *comfort* degli ospiti dell’albergo.

Anche in questo caso non sono mancate voci autorevoli in difesa della tutela del patrimonio culturale e di denuncia della privatizzazione e dell’accesso per censo alla sua fruizione. Una per tutte: è lo storico dell’arte Tomaso Montanari a constatare *“che il grande complesso religioso di Costa San Giorgio non sarebbe stato restituito alla città, e men che meno a quelli che papa Francesco chiama gli ‘scartati’: ma che sarebbe divenuto, invece, un grande resort per milionari. [...] Firenze diventa ancor più diseguale; il suo patrimonio pubblico viene privatizzato e messo al servizio del piacere esclusivo di pochi super ricchi; La Pira si rivolta nella tomba [...] questa non è più una città: almeno non pigliateci in giro”*.

(29 maggio 2019)

Gruppo LDC

Il Palazzo Portinari Salviati, di cui si occupa questa scheda è stato affidato alle “cure” di uno dei magnati planetari della produzione di cemento. E infatti non passa inosservato il faraonico cantiere che in Via del Corso trasformerà la storica residenza di Beatrice Portinari, la musa ispiratrice di Dante, in numerose e lussuose residenze, a ridosso del Duomo, con ristorante griffato e galleria commerciale di cui la città non avverte proprio il bisogno.

Gruppo LDC (Luxury, Dreams & Culture) è un gruppo alberghiero internazionale con sede a Taiwan e diretto da Koo Nelson Chang. Magnate cinese del cemento, appartenente alla potente famiglia Koo (una delle fondatrici della Repubblica taiwanese), è uno degli uomini più ricchi di Taiwan. Il patrimonio complessivo, suo e della famiglia, è stato stimato da Forbes nel 2017 intorno ai 2,5 miliardi di dollari.

A gennaio del 2017 è stato nominato presidente della Koo's Taiwan Cement Corporation (TCC), dodicesima azienda di cemento più grande del mondo e la sesta più grande in Cina, 2,8 miliardi di euro il fatturato nel 2017, 289 milioni di euro l'utile netto. Nello stesso anno la TCC ha prodotto ben 57,47 milioni di tonnellate di cemento e clinker e 4,34 milioni di metri cubi di calcestruzzo premiscelato. Una montagna gigantesca che ne fa una delle più grandi holding del cemento del pianeta. La diversificazione della produzione e dei mercati (Europa e Stati Uniti) è l'attuale strategia operativa della multinazionale cinese.

Il gruppo taiwanese, infatti, produce e commercializza non solo materiali da costruzione e cementi (portland, clinker, cementi per pozzi petroliferi) ma anche agenti per il trattamento dei fanghi e, attraverso le sue filiali (vedi schema), opera nel settore dell'energia, della chimica e della logistica.

Il rapido e aggressivo processo di urbanizzazione in Cina, offre alla holding del cemento un mercato di vendita dei propri prodotti dalle dimensioni smisurate. Metropoli e megalopoli si affastellano mentre di pari passo procede la distruzione del territorio, delle economie locali e l'inurbamento di una popolazione sradicata e violentata.

L'impatto ambientale di queste produzioni è molto pesante se si considera anche la moltiplicazione dei siti e delle cave di estrazione degli inerti per il cemento, le emissioni dei forni che utilizzano come combustibile anche rifiuti domestici, pneumatici, rifiuti industriali generici e materiali di scarto di centrali elettriche e di parchi industriali. Si tratta di pratiche molto pericolose che sono sfacciatamente propagandate come esempio di economia circolare a impatto zero per l'ambiente. *“I rifiuti prodotti nella civiltà umana sono un tesoro per TCC”* afferma il sito del gruppo, non sappiamo se chi abita in prossimità di questi impianti industriali sia dello stesso parere.

La famiglia Chang-Koo, tramite il gruppo LDC Hotel, reinveste parte dei profitti industriali in lucrose attività immobiliari e turistiche. Tra Taiwan e la Cina sono proprietari di circa ben 14 tra alberghi, *resort* e siti turistici esclusivi, per un numero complessivo di circa 3.000 camere. Il patrimonio storico del nostro Paese, divorato dalla speculazione internazionale con il *laissez faire* della politica e di parte della cultura nostrana, non poteva non catalizzare le attenzioni di Chang e famiglia. In questi ultimi anni hanno investito in Italia più di 200 milioni di euro nell'acquisto di numerosi palazzi e dimore storiche, sottratti alla pubblica fruizione e trasformati in *resort* e strutture extra lusso a disposizione di quel *luxury people*, che, ingrassando i profitti di investitori senza scrupoli, tutto consuma, tutto banalizza, tutto distrugge.

Il gruppo in Italia è proprietario del Luxury Hotel nel prestigioso Palazzo Venart a Venezia, del A.Roma Lifestyle Hotel nel Parco di Villa Pamphili, della Luxurious Villa and Private Apartments nella medicea Villa Ortaglia, con 40 ettari di tenuta e vigneti a ridosso della Villa Medicea di Pratolino con vista

sulle colline fiorentine, del Relais Villa Monte Solare in Umbria e il Relais Sant'Uffizio Wellness & Spa, antica struttura monastica del Monferrato in Piemonte.

Naturalmente non poteva mancare Firenze, dove nel 2016 ha acquistato Palazzo Portinari Salviati, a ridosso del Duomo in Via del Corso, uno dei gioielli dell'architettura rinascimentale fiorentina. Questo, non è da considerare uno dei tanti palazzi, già di per sé di grande prestigio, ma è un luogo simbolico della storia nazionale e fiorentina in particolare. Non a caso nel 1901 è stato inserito dalla Direzione Generale delle Antichità e delle Belle Arti nell'elenco degli edifici monumentali da considerare Patrimonio artistico nazionale: è il luogo in cui ha vissuto la Beatrice di Dante Alighieri.

Il quattrocentesco Palazzo è sorto unendo infatti alcune proprietà di Folco Portinari, il padre di Beatrice. Nella progettazione si sono alternati Michelozzo, Giuliano da Sangallo, Bartolomeo Ammannati e Alessandro Allori, mentre nelle sue stanze vi hanno abitato Giovanni dalle Bande Nere, il figlio, Cosimo I, re Ferdinando IV di Danimarca e numerosi artisti. Sede del Ministero di Grazia e Giustizia al tempo di Firenze Capitale, dal 1921 ha ospitato varie istituzioni bancarie.

Non sono state divulgate cifre ufficiali, ma, a dare credito alla stampa specializzata, sembra che la vendita sia avvenuta per una cifra intorno ai 40 milioni di euro. L'operazione è avvenuta, a fine 2016, con il passaggio al gruppo LCD delle azioni della Beatrice srl, per intero controllata dal Gruppo Sansedoni spa, braccio immobiliare del Monte dei Paschi di Siena che, ricordiamolo, è una banca il cui azionista di maggioranza è lo Stato Italiano tramite il Ministero dell'Economia e Finanza.

Una classe politica di destra e di centro sinistra, si sente autorizzata, per tamponare i debiti causati da fallimentari politiche economiche, a svendere il no-

stro patrimonio storico, accelerando di fatto il suicidio culturale ed economico dell'Italia.

Con l'acquisto del 2016, la famiglia Chang eredita il progetto di riconversione già avviato dal Gruppo Sansedoni nel 2011, in base al quale il Comune aveva già accordato, senza battere ciglio, il cambio della destinazione d'uso a residenze, attività commerciali di vicinato e direzionali per una superficie utile di 10.300 mq. In realtà ai piani superiori saranno realizzate 44 super suites di cui alcune, come afferma La Nazione “*da nababbi da 10-15 mila euro a notte*”, mentre al piano terreno ristorante e galleria commerciale extralusso.

Se da un lato la Giunta si affretta a sostenere che la nuova destinazione d'uso residenziale nel Centro Storico asseconda gli auspici dell'Unesco, dall'altro è il suo stesso piano urbanistico a mettere in evidenza le contraddizioni di questa cattiva politica, svelando cosa la stessa Giunta intende per residenza: certo, abitazioni permanenti e temporanee, ma anche “*case appartamenti vacanza, bed & breakfast, affittacamere, residenze storiche*”. Insomma attività turistico ricettive truccate da residenze, tanto per tentare di mettere a tacere i distratti ispettori Unesco e i collaudati “detrattori” delle scelte comunali.

I lussuosi appartamenti saranno corredati di parcheggi stanziali che, in mancanza della monetizzazione sostitutiva della loro realizzazione, è prevedibile che siano reperiti in loco. Una conferma viene dalla stampa locale che prevede che il progetto sia corredato di 47 posti auto interrati. Anche qui è lecito sollevare qualche dubbio circa l'invasività delle operazioni svolte all'interno del Centro storico fiorentino, Patrimonio dell'umanità. I distratti ispettori Unesco non hanno nulla da obiettare?

Il faraonico cantiere è in continua attività, anche se è necessario precisare che dovrebbero essere sospesi i permessi in corso di definizione al 29 maggio scorso e non concesse le varianti per “*Ristrutturazione edilizia con limitazioni*” successive a tale data, giorno in cui è stata emessa l'Ordinanza del Consi-

glio di Stato che sospende l'applicazione per il Patrimonio storico proprio di questa categoria di intervento che non garantisce la tutela integrale del Patrimonio stesso. Tutto il resto, Restauro conservativo compreso, dovrebbe essere consentito.

“Sarà restaurato – ha assicurato il Tycoon – nel massimo rispetto dei suoi molti e importanti elementi storici e artistici”. Amministrazione comunale e Soprintendenza che hanno autorizzato questo intervento, ci devono spiegare come la suddivisione dello storico edificio in 44 nuovi appartamenti, con annessi ristorante, galleria commerciale e parcheggio sotterraneo, possa essere compatibile con la doverosa tutela di questo monumento. Il Testo unico dell'edilizia è lì a ricordarci che il Restauro è un insieme di interventi *“rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità”* nel *“rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso”*. Tipologia e struttura saranno rispettati?

Infine, non per ordine di importanza, vogliamo sottolineare che gli oneri di compensazione, di poco più di un milione di euro, non possono certo giustificare, né tantomeno attenuare le conseguenze della sottrazione alla città di questo monumento nazionale che avrebbe meritato, sin dai primi contatti tra le amministrazioni fiorentine e il Monte dei Paschi di Siena, ben altra sorte che non il coinvolgimento nell'abbuffata turistico immobiliare che sta sommergendo questa sfortunata città.

L'assenza di una qualsivoglia forma di politica pubblica delle trasformazioni urbane a difesa degli interessi collettivi e delle fasce più deboli della popolazione, ha consegnato la città nelle mani di holding immobiliari, finanziarie e turistiche tutte tese a depredarne la ricchezza storica e culturale e a monopolizzarne l'economia in chiave turistico spettacolare.

(30 giugno 2019)

*Chiuso in tipografia
nel mese di dicembre 2020
Edizioni per Un'altra città*

“A chi fa gola Firenze” è un’inchiesta che indaga e rende trasparente quel mondo costituito da società multinazionali, holding finanziarie e immobiliari, fondi pensione, banche e assicurazioni, società di intermediazione, nelle cui mani sono state consegnate le chiavi della comunità urbana, in assenza di una qualsivoglia forma di politica pubblica delle trasformazioni urbane capace di difendere gli interessi collettivi.

Le logiche degli investimenti di cui si dà conto sono quelle dello sfruttamento neocoloniale: accaparramento e banalizzazione delle ricchezze storiche collettive, dell’anima sociale dei luoghi e dell’ambiente di vita degli abitanti, in cambio di una illusoria partecipazione al banchetto dello sviluppo e della modernità.

Ad essere colpiti i diritti di chi abita, vive e lavora a Firenze, tramite la trasformazione e lo svilimento di alcuni dei pezzi più pregiati della città tra cui l’Ospedale militare, la Manifattura Tabacchi, il Teatro Comunale, il Monte dei Pegni, la sede della Cassa di Risparmio.

L’inchiesta “A chi fa gola Firenze” è stata pubblicata tra febbraio e novembre del 2019 sulla rivista La Città Invisibile.

Antonio Fiorentino è un architetto che vive e lavora tra Pistoia e Firenze dove rischia la pelle girando in bici tra bus, auto e cantieri. È un esponente di perUnaltracittà dove è impegnato nel Gruppo urbanistica. È tra i fondatori de La Città Invisibile.

