

Focus città A Firenze il turismo spinge gli sviluppi

PAOLA PIEROTTI PAG. 19



FOCUS CITTÀ

Capitali esteri per Firenze

Nuovo dinamismo negli sviluppi spinti da turismo di lusso e marketing territoriale

di Paola Pierotti

◆ Dopo anni di sofferenze dovute alla crisi e al fallimento delle storiche imprese di costruzione, Firenze guarda al futuro grazie agli investimenti internazionali, e punta sulla riqualificazione dei complessi immobiliari pubblici. L'Alta Velocità ha fatto del capoluogo toscano uno dei baricentri del Paese e Firenze ha saputo comunicare le sue tante vocazioni, oltre a quella prettamente culturale, con interessanti investimenti ad esempio dal mondo della moda. Ancora, con il Four Seasons insediatosi nel 2008 nel Palazzo della Gherardesca, Firenze è tornata particolarmente appetibile per il settore dell'hotellerie, e la famiglia Lowenstein ha da poco annunciato il vincitore del concorso privato (il consorzio Caire) per rilanciare l'ex caserma Vittorio Veneto e ideare il futuro di Costa San Giorgio con un progetto che integrerà spazi direzionali con strutture ricettive.

È la stessa amministrazione comunale a farsi promotrice a Firenze di un'operazione di marketing territoriale, avendo raccolto in un unico database i grandi immobili pubblici e privati oggi abbandonati, con l'obiettivo di attrarre risorse finanziarie e favorirne la riconversione. Una banca dati che la giunta Nardella presenta a papabili investitori e che dovrà essere aggiornata con le 16 iniziative di razionalizzazione e rigenerazione che il Comune e l'[Agenzia del Demanio](#) hanno presentato pochi giorni fa, facendo il punto sugli immobili che assumeranno nuove funzioni o saranno restituiti alla città. «Tra ex caserme, edifici storici e altri pubblici si stima una superficie di 175mila mq per un'estensione di 600mila mq, immobili di grande bellezza – commenta il [Demanio](#) – per un valore di circa 360 milioni, collocati dal centro alla periferia». Tra questi alcuni vedono in campo Cdp, com'è il caso del recupero dell'ex ospedale militare San Gallo per il quale Cdp Investimenti ha promosso un concorso e sceglierà il

progettista entro fine mese.

Tra gli studi di architettura più affermati in città e chi fa promozione e sviluppo immobiliare, c'è chi nota un rinnovato «dinamismo» nel mercato fiorentino. «Il nuovo regolamento urbanistico ha dato legittimità ai grandi contenitori immobiliari e questo è un elemento qualificante per investitori internazionali e istituzionali. Firenze ha finalmente, da due anni, uno strumento di lettura chiara della città», ha dichiarato Giovanni Belloni, Ad di Progenia. I segnali? Il riavvio della riqualificazione immobiliare del complesso che ospitava la Manifattura Tabacchi attraverso la joint venture tra Cdp Immobiliare e un fondo di investimento internazionale di cui Aermont Capital LLP è investment Advisor; il progetto prevede un investimento complessivo di 200 milioni per restituire alla città un'area strategica che sorge in un complesso di quasi 90mila mq. Il processo è in corso ma non c'è ancora un progetto definito.

Un anno fa il gruppo americano Hines ha siglato un contratto d'acquisto per un palazzo del Quattrocento a Firenze in via Tornabuoni 3: un'operazione da 80 milioni che integra spazi commerciali con una struttura alberghiera. «È già in cantiere, in fase avanzata, l'operazione di The Student Hotel – racconta l'architetto Marco Casamonti dello studio Archea – che con un investimento di 40 milioni convertirà il Palazzo del Sonno in un'area industriale abbandonata, in uno studentato con quattrocento stanze». Sarà lo stesso studio a firmare anche il recupero dell'ex teatro comunale dove sono previsti cento alloggi di lusso sviluppati dalla società Corso Italia srl, che andranno sul mercato a cifre variabili dai 6 ai 9mila euro/mq. Lo studio guidato da Casamonti è impegnato anche nell'area di Novoli, per quattro edifici con un centinaio di alloggi in vendita a 4mila euro/mq.

Genius Loci Architettura ha firmato invece il progetto per la riconversione dell'ex sede della Cassa di Risparmio di Firenze, in via Bufalini, un intervento di riqualificazione a destinazione mista, residenziale e commerciale, di circa 18mila mq di superficie complessiva. Saranno realizzati circa 140 alloggi di lusso e cento nuovi posti auto: un'operazione di restauro conservativo che punta a mettere sul mercato appartamenti ad una cifra che si stima potrà oscillare tra i 4 e i 6mila euro/mq. Il quotista unico è Colony Capital e Idea Fimit sgr incaricata della gestione del fondo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





In trasformazione. Dall'ex teatro comunale saranno ricavati cento alloggi di lusso