

Il futuro del centro

I fondi d'investimento scommettono ancora sul mattone fiorentino

Messe a segno due operazioni milionarie in via Cavour e piazza della Repubblica

LA
SITUA
ZIO
NE

IL MOTORE è il turismo. L'alimentazione è ibrida: strumenti urbanistici più flessibili, forte interesse dei fondi internazionali verso i centri storici delle città d'arte, prezzi abbordabili ma in risalita e quindi da cogliere ora. E così "Firenze scommette sul mattone", come titola il report di Tecnocasa che viene presentato oggi in città. O meglio: i grandi investito-

ri italiani e internazionali puntano sul mattone di Firenze. Il mattone ad alta redditività, capace di remunerare da subito col 6-7% di interesse i risparmiatori che sottoscrivono Fondi assicurativi e Fondi pensione. E quello che promette redditi in tempi più lunghi, al termine di processi di riqualificazione, attraverso l'ospitalità turistica e universitaria. Le ultime grandi operazioni sono polarizzate in via Cavour e piazza della Repubblica.

IL FOCUS
MAURIZIO BOLOGNI

NON passa settimana senza che si concluda un grande affare immobiliare. Anche perché di edifici in vendita ce ne sono tanti. «Si potrebbe scommettere su quale sarà il prossimo», racconta un addetto ai lavori. Questione di giorni. In dirittura d'arrivo c'è la vendita di un edificio di 5.400 metri quadrati di Mps in via Cavour all'angolo con via Micheli. La trattativa dovrebbe essere chiusa intorno ai 7 milioni di euro. Ad acquistare sarà un fondo del Nord Europa. E l'immobile, storico e di prestigio, sarà ristrutturato per ospitare dimore turistiche di lusso.

Altra operazione top secret riguarda uno spazio commerciale di 5.000 metri quadrati

in zona Piazza della Repubblica. Vende un privato, acquista un privato, e la riservatezza è massima. Anche se il prezzo sarebbe pattuito, l'accordo fatto e - secondo alcuni - ci sarebbe già stato anche il passaggio dal notaio per il rogito.

Sul mercato fiorentino sta poi arrivando una bel pacchetto immobiliare oggetto di passaggio di mano tra Allianz e Bnp Paribas. «Nella grandi dismissioni immobiliari di ban-

che e assicurazioni, in corso ormai da anni - spiega Tommaso Birignani, responsabile Tecnocasa nell'area fiorentina - prima si cerca di vendere gli edifici in blocco, e solo in una seconda fase a pezzi spaccettati. Capita che gli stessi immobili di banche e assicurazioni passino di mano più di una volta prima di essere avviati al riuso, nell'ambito di cessioni a blocchi in città diverse».

Polarizzano il mercato due tipi di operazio-



ni su immobili di pregio. Quella dei fondi che vogliono oggetti a reddito - in questa tipologia rientrano operazioni come la recente vendita di un palazzo in via Tornabuoni affittato a negozi del lusso, ristorante e albergo - e quella di fondi che comprano per ristrutturare a fini di turismo di qualità e ospitalità universitaria. E in questo caso le operazioni non si contano più: dal fondo di Tom Barrack che ha comprato in via Bufalini l'ex sede della Cassa di Risparmio all'operazione in corso sulla Manifattura Tabacchi, dai 21.000 metri quadrati del Palazzo delle Ferrovie in viale Lavagnini che diventeranno ostello, ai 3.600 metri quadrati dell'Oasi Sacro Cuore di Gesù in via della Piazzola alle Cure che sarà residenza turistica e all'edificio in via don Minzoni dove arriveranno gli universitari di Shanghai. Altre trattative in corso riguardano il Palazzo Portinari in via del Corso e l'ex palazzo Telecom in via Masaccio, 18.000 metri quadrati vuoti da 10 anni.

Dopo anni grigi il report di Tecnocasa certifica in centro un aumento dei valori nell'ordine del 2,6 per cento



IL RISIKO

L'Oasi Sacro Cuore di Gesù in via della Piazzola alle Cure sarà una residenza turistica

«A Firenze il mercato immobiliare lancia segnali di ripresa evidenti, le zone del centro registrano un rialzo dei valori grazie ad una forte domanda immobiliare ad uso investimento ed indirizzata soprattutto a fini turistici», certifica nero su bianco il report di Tecnocasa, che prende in esame il mercato 2015 e annota nella macroarea centro un aumento dei prezzi del 2,6% dopo anni grigi. Particolarmente vivace il mercato turistico a Santa Croce e in zona San Gallo, dove è caccia ai bilocali e trilocali che si pagano 200-250mila euro e si affittano ai turisti anche per 100 euro al giorno.

«A Santa Croce - analizza Tecnocasa - si registrano richieste di immobili di prestigio: tagli molto ampi (200-300 metri quadrati), affaccio su monumenti, su piazze importanti, piano alto, vista panoramica, i soffitti alti ed affrescati, oppure dotati di travi a vista e pavimento in cotto fiorentino. Ad acquistare ci sono stranieri che utilizzano l'abitazione come seconda casa. Per queste soluzioni si possono raggiungere anche i 10.000 euro al metro quadrato. Le quotazioni medie nella zona che si sviluppa intorno alla Basilica di Santa Croce sono di 3.500-4.000 euro al metro quadrato. Quotazioni di 5.000 euro al metro quadrato in piazza d'Azeglio. Sul Lungarno i valori sono rimasti invariati: tra 4.000 e 5.500 euro al metro quadrato. Tiene il mercato degli immobili di pregio - aggiunge Tecnocasa - un mercato di nicchia con una domanda molto selettiva per l'acquisto di seconde case in piazza Duomo e in piazza Libertà. Si tratta di palazzi del '600 e del '700, con ampie metrature, affreschi, travi a vista e a volte terrazze e le cui quotazioni sono mediamente di 5.000 euro al metro quadrato con punte di 6.000».