

Il caso

# La nuova Manifattura sarà un tesoro

Palazzo Vecchio calcola di ricevere 12 milioni di oneri dal fondo Aermont che ha rilevato l'ex fabbrica di sigari

ERNESTO FERRARA

Manifattura Tabacchi, comincia la riscossa. Dopo quasi due anni di progettazione il piano di recupero dei 90 mila metri quadrati dell'ex fabbrica dei sigari alle Cascine è ormai pronto. I dettagli restano top secret ma l'assessore all'urbanistica Giovanni Bettarini ha condiviso le linee strategiche di un investimento stimato intorno ai 200 milioni di euro giovedì scorso con Leon Bressler, managing partner del fondo americano Aermont, che lo ha rilevato nel 2016.

Una grande struttura ricettiva del gruppo Student Hotel, spazi formativi (c'è una trattativa aperta col Polimoda), padiglioni espositivi, aree commerciali, uffici, manifatturiero e residenze dovrebbero costituire il core business del piano, che sarà presentato a fine marzo. Ma non di sola teoria si nutre l'entusiasmo di Pa-

L'idea è di farci uno Student Hotel, residenze, aree commerciali e uffici oltre a spazi formativi

lazzo Vecchio per il business in vista alla Manifattura: dai primi calcoli fatti nelle casse del Comune già entro l'anno potrebbe arrivare una cifra non lontana dai 12 milioni di euro come compensazione a vario titolo, dagli oneri di urbanizzazione, ai costi di costruzione agli extra oneri. Quando si dice il "tesoro" della Manifattura.

È un'operazione su cui Palazzo Vecchio lavora da tempo. Se fino al 2008-2009 ancora l'idea prevalente era quella di portare uffici pubblici nella vecchia Manifattura, con Renzi sindaco si fa strada l'idea di un investimento privato puro per il rilancio. A complicarlo però ci sono le difficoltà economiche della proprietà. In quel periodo si discute della possibilità di un recupero a volumi zero che però preveda la possibilità di abbattere e ricostruire molti dei volumi esistenti in altezza: alla Soprintendenza però l'idea di due torri non va giù. Il rebus progettuale e la paralisi economica bloccano l'operazione.

La svolta arriva tra la fine del 2015 e gli inizi del 2016. A comprare il complesso è un fondo immobiliare internazionale che fa capo al re degli immobiliare Usa, Joseph Perrella, Aermont Capital appunto. Quello degli americani, che usano la fiorentina Progenia come advisor e scelgono uno studio di progettazione italiano, è un piano ambizioso: tirare su un nuovo quartiere ispirato ai giovani e alla creatività. Con uno studentato che potrebbe essere gestito da Student Hotel (gli stessi che a primavera inaugurano la prima sede fiorentina nel Palazzo del Sommo di viale Lavagnini e hanno già opzionato il bis nell'area ex Fiat di viale Belfiore), istituti di formazione, spazi espositivi e commerciali, attività artigianali, ristorazione.

E anche residenze, agevolate dal fatto che nel giro di qualche anno non lontano dalla Manifattura Tabacchi passerà la linea 4 della tramvia. Tra le idee dei progettisti pare che ci sia anche quella della sostenibilità ambientale: un progetto di riuso dei residui vegetali delle vicine Cascine potrebbe contribuire alla produzione di energia nel nuovo quartiere della Manifattura. Tutto que-

sto si conoscerà a fine marzo con la presentazione del masterplan. Bettarini è fiducioso che nel giro di un mese sia tutto pronto e la procedura potrà partire. Probabilmente le residenze non verranno realizzate tutte insieme: inizialmente ne verrà costruita solo una parte. Comunque a fine anno Palazzo Vecchio potrebbe firmare la convenzione e nel 2019 potrebbero iniziare i lavori. Obiettivo: completarli nel 2021.

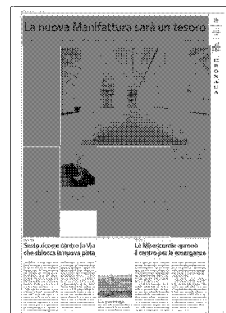
Questa però è solo una road map. C'è invece qualcosa di più concreto a regalare un'ebbrezza a Palazzo Vecchio. In particolare modo agli uffici dell'urbanistica guidati dall'assessore Giovanni Bettarini. È il conto degli oneri che il Comune si potrebbe ritrovare in cassa già alla fine dell'anno per l'operazione sul complesso delle Cascine progettato da Nervi: circa 12 milioni di euro. Un bel gruzzolo per le opere pubbliche. «Un altro grande contenitore dismesso che tornerà fruibile nel giro di qualche anno. Con un importante investimento in arrivo per la città», rivendica Bettarini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## L'affare

La ex Manifattura Tabacchi è stata rilevata da un fondo americano che dovrà versare al Comune circa 12 milioni di oneri. Sopra l'assessore Giovanni Bettarini





## I punti



### Pronto il piano di recupero della ex Manifattura Tabacchi

**1 La fabbrica di sigari**  
La ex Manifattura Tabacchi è stata ceduta due anni fa al fondo americano Aermont. Il lavoro per realizzare il piano di recupero dei 90 mila metri quadri alle Cascine si è concluso in questi giorni.

**2 Cosa diventerà**  
Una grande struttura ricettiva del gruppo Student Hotel, spazi formativi (c'è una trattativa aperta col Polimoda), padiglioni espositivi, aree commerciali, uffici, manifatturiero e residenze dovrebbero costituire il core business del piano, che sarà presentato a fine marzo.

**3 Il tesoro**  
Dai primi calcoli nelle casse del Comune potrebbe arrivare una cifra non lontana dai 12 milioni di euro per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione