

"SVENDITALIA"

Di Giuliano Marrucci

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Con il coronavirus, a Firenze, è arrivata la stagione dei saldi.

GIULIANO MARRUCCI

Quindi l'appartamento che mi dicevi sarebbe quello là, giusto?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Quello là, sì, compreso la terrazza sul lato destro, sopra il tetto, appena sotto l'appartamento vedo il Corridoio Vasariano, quella là è la Galleria degli Uffizi e il palazzo dopo è il museo di Galileo Galilei.

GIULIANO MARRUCCI

Cioè in assoluto il miglior appartamento che si affaccia sul Ponte Vecchio.

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Per location sì, un luogo del genere è inestimabile e veramente difficile a trovare.

GIULIANO MARRUCCI

Di quanti metri quadrati parliamo?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

290 metri quadri.

GIULIANO MARRUCCI

Sei mesi fa voi avete più o meno calcolato il prezzo di questo appartamento qui, che era?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Quattro milioni e mezzo.

GIULIANO MARRUCCI

E invece è stato venduto per?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Due milioni e mezzo.

GIULIANO MARRUCCI

E chi l'ha comprato?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Una coppia di americani.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

E più che i giorni passavano, più i prezzi crollavano. A pochi metri dal nostro attico, nel cuore del prestigioso Borgo San Jacopo, c'è la Torre dei Marsili. Risale al XII secolo, ed è impreziosita dalle splendide terracotte della scuola di Giovanni della Robbia. Una copia all'esterno e, nell'atrio, l'originale.

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Chiunque acquisisce la porzione di palazzo che è in vendita dovrebbe anche offrire accesso al pubblico.

GIULIANO MARRUCCI

Eh, questo da solo è un patrimonio...

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Inestimabile.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

In questo complesso Jeremy sta seguendo la vendita di questo appartamento al pian terreno di oltre 200 metri quadrati, con tanto di decorazioni ottocentesche e un prezioso giardinetto.

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

La stima che avevamo fatto pre-pandemia era di 4 milioni e 350.

GIULIANO MARRUCCI

Ed era arrivata qualche offerta?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Sì, dal Qatar, e ora penso se il proprietario potesse tornare indietro la accetterebbe.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Con l'arrivo della pandemia, le trattative in corso si sono bloccate, e sono arrivati gli squali veri.

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

C'è stata un'offerta molto bassa, quasi il 70 per cento meno della richiesta.

GIULIANO MARRUCCI

Quindi per voi non era nemmeno da comunicare...

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

No. Giusto per essere trasparenti, l'abbiamo comunicato e il proprietario c'ha comunicato che tutte le offerte saranno considerate.

GIULIANO MARRUCCI

Ti era già successa una roba del genere in passato?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Mai, neanche durante la crisi del 2008, 2009.

SIGFRIDO RANUCCI IN STUDIO

È l'erosione della memoria e dell'identità del nostro Paese. Una grande spallata era già arrivata nel 2008, con la crisi economica, quando la exit strategy era stata quella di vendere, svendere pezzi del nostro patrimonio, per monetizzare. Ecco, abbiamo trasformato nel tempo le nostre città più prestigiose, i loro centri storici, in supermarket del turismo. Ora invece con la crisi economica provocata dal virus c'è stata un'improvvisa accelerazione. Rischiamo di perdere per sempre i nostri gioielli anche solo per una manciata di spicci.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Antonio, Francesca e Roberto sono tre architetti e urbanisti. L'erosione di pezzi della loro città non l'hanno mai digerita, per questo hanno messo in piedi un osservatorio che da cinque anni monitora le principali operazioni di svendita del patrimonio della città, a partire dall'ex Teatro Nazionale.

GIULIANO MARRUCCI

... che per Firenze ha un valore particolare.

FRANCESCA CONTI – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

Sì, perché si facevano appunto gli spettacoli in vernacolo di Stenterello, che è la maschera di Firenze. E questa struttura si progetta di trasformarla in un grande centro benessere. Dove ci sarà una piscina al posto della platea.

GIULIANO MARRUCCI

E questa è una delle poche operazioni che ha come protagonisti imprenditori italiani.

FRANCESCA CONTI – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

Sì, BL Consulting.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

I capitali stranieri puntano a progetti ancora più invasivi ed imponenti, come quello che riguarda l'ex sede della Cassa di Risparmio di Firenze di via Bufalini.

ROBERTO BUDINI GATTAI - LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

È stato comprato da una multinazionale dell'investimento immobiliare, con a capo Tom Barrack, è uno dei principali contributori della campagna elettorale di Trump.

GIULIANO MARRUCCI

E la destinazione qua?

ROBERTO BUDINI GATTAI - LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

Ben 140 suite.

GIULIANO MARRUCCI

Quindi una ristrutturazione veramente massiccia.

ROBERTO BUDINI GATTAI - LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

Sì, veramente imponente.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Sempre a pochi metri dal Duomo c'è quest'altro imponente cantiere.

GIULIANO MARRUCCI

E dietro tutto questo cantiere qua cosa si nasconde?

ANTONIO FIORENTINO – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

Si nasconde il palazzo di Beatrice.

GIULIANO MARRUCCI

La Beatrice di Dante.

ANTONIO FIORENTINO – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ
La Beatrice di Dante.

GIULIANO MARRUCCI
E invece a chi è stato venduto?

ANTONIO FIORENTINO – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ
Al magnate del cemento taiwanese, la LDC.

GIULIANO MARRUCCI
E quindi alla fine cosa ci verrà?

ANTONIO FIORENTINO – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ
Un giornale locale parla di suite da circa 10, 15 mila euro a notte.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO
Questo invece è l'ex convento seicentesco di San Paolino.

GIULIANO MARRUCCI
È passato di mano diverse volte.

ROBERTO BUDINI GATTAI – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ
È passato di mano, sì.

GIULIANO MARRUCCI
E tra tutti questi passaggi ce n'è uno abbastanza clamoroso, del 2003.

ROBERTO BUDINI GATTAI – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ
Si passa da un acquisto a 11 milioni e una rivendita due settimane dopo per 14,5 milioni e mezzo, quindi un profitto di 3,5 milioni senza far nulla.

GIULIANO MARRUCCI
E invece l'ultimo passaggio risale al 2017.

ROBERTO BUDINI GATTAI – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ
L'ha comprato una società tedesca: Art-Invest Real Estate.

GIULIANO MARRUCCI
E alla fine cosa ci dovrebbe venire qua?

ROBERTO BUDINI GATTAI – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ
Un complesso di 170 camere.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO
Anche l'ex Teatro Comunale dove per 10 anni Riccardo Muti ha diretto la celebre orchestra del Maggio Fiorentino poco prima del lockdown ha trovato un nuovo padrone.

GIULIANO MARRUCCI

E qui l'operazione si è conclusa....

FRANCESCA CONTI – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

S'è conclusa con la vendita da parte di Cassa Depositi e Prestiti per 27 milioni.

GIULIANO MARRUCCI

Quando invece nel piano delle alienazioni la stima era di?

FRANCESCA CONTI – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

Di 44 milioni e mezzo.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Ma il progetto che promette di rivoluzionare l'intero centro storico riguarda l'ex caserma Vittorio Veneto, in Costa San Giorgio, esattamente in mezzo ai landmark principali della città. Se la sono comprata i Lowenstein, gli argentini già noti per essersi comprati la Villa di Cafaggiolo nel Mugello, l'ennesimo sito Unesco destinato a diventare un resort da oltre 350 camere e con addirittura 14 ristoranti.

TOMASO MONTANARI – STORICO DELL'ARTE

È un palazzo simbolo, il luogo di nascita dei Medici di Cosimo.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

A Firenze le stanze saranno un pochino meno.

ANTONIO FIORENTINO – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

Hanno a disposizione 16 mila metri quadrati di superficie utile, dove saranno realizzate circa 120 camere d'albergo di gran lusso, ristorante, spa.

GIULIANO MARRUCCI

E anche parcheggi sotterranei.

ANTONIO FIORENTINO – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

E anche un tunnel sotterraneo della lunghezza di 600 metri.

GIULIANO MARRUCCI

Quindi l'impatto è anche proprio idrogeologico.

ANTONIO FIORENTINO – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

La strada qua sotto Costa San Giorgio, Costa dei Magnoli, un tempo era denominato Poggio alle rovine.

GIULIANO MARRUCCI

Perché franava...

ANTONIO FIORENTINO – LABORATORIO URBANISTICA PERUNALTRACITTÀ

Perché franava in continuazione.

TOMASO MONTANARI – STORICO DELL'ARTE

Hanno comprato, hanno detto, per il grande amore che hanno per Firenze. Questo grande amore non si traduce nel farne un luogo aperto alla città, ma nel farne invece un resort di extralusso, al quale addirittura si dovrebbe accedere con una teleferica,

che attraversi il Giardino di Boboli, vetrata, che porti i milionari direttamente in albergo.

GIULIANO MARRUCCI

Per la quantità e l'entità di questi interventi che abbiamo visto sparsi per la città si può parlare di modello Firenze, da questo punto di vista?

TOMASO MONTANARI – STORICO DELL'ARTE

Sì, Firenze è una città in svendita, è una città d'incanto, che se la piglia chi offre di più, e gli amministratori sono a servizio di questi capitali stranieri.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Chi ha fatto della svendita di Firenze una professione è il nostro Jeremy. Sbarcato a Firenze dalla sua Londra un'estate di 16 anni fa, ne è rimasto stregato, e ha capito che avrebbe potuto campare vendendo un pezzo di quella magia ai suoi conterranei. E dopo i conterranei sono arrivati gli americani, e poi i russi, gli arabi, i cinesi.

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Questa villa si trova a San Gimignano. 500 metri la casa, più un borgo con 7 appartamenti, e la chiesa, e 60 ettari di terreno.

GIULIANO MARRUCCI

Si può sapere il prezzo?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Il prezzo richiesto per questo erano 6 milioni, è arrivato un russo e non ha neanche trattato.

GIULIANO MARRUCCI

Nel?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

2018.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Questa invece è una villa di 900 metri quadrati che confina con il Giardino di Boboli, e con davanti questo panorama qua.

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

È considerata la miglior villa in centro di Firenze. Non c'è un'altra villa privata con questo spazio verde così vicino al centro storico.

GIULIANO MARRUCCI

Venduta a chi?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

A un privato del Medio Oriente...

GIULIANO MARRUCCI

Per?

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Il prezzo in questo caso è riservato.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Un mercato dove non c'è mai stato spazio per gli scrupoli. Ma quello che sta succedendo adesso, è troppo anche per lui. Certaldo. Uno dei luoghi simbolo della Toscana da cartolina, e sul poggio più alto, lo splendido castello di Santa Maria Novella, che proprio quest'anno festeggia 1000 anni dalla data del primo documento ufficiale con sopra il suo nome.

GIULIANO MARRUCCI

E quindi di qua cominciava il territorio senese e qua siamo proprio nell'ultimo avamposto.

PIETRO ANTONUCCI – AZIENDA AGRICOLA CASTELLO DI SANTA MARIA NOVELLA

Siamo sì, nell'ultimo avamposto, infatti i merli sono ancora di tipo quadrato, non sono i classici merli a coda di rondine che invece si trovano in area senese.

GIULIANO MARRUCCI

Dal punto di vista del valore storico è notevole, insomma.

PIETRO ANTONUCCI – AZIENDA AGRICOLA CASTELLO DI SANTA MARIA NOVELLA

Beh, sì, si porta 1000 anni di storia sulle spalle. Nel comune di Certaldo non ci sono molti altri beni di questo tipo, in questo stato di conservazione, soprattutto.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Da un paio d'anni tutto questo ben di Dio è in vendita al miglior offerente.

GIULIANO MARRUCCI

E siete arrivati anche un compromesso.

PIETRO ANTONUCCI – AZIENDA AGRICOLA CASTELLO DI SANTA MARIA NOVELLA

Siamo arrivati vicini a fare un compromesso.

GIULIANO MARRUCCI

Si può sapere di che cifre parlavamo?

PIETRO ANTONUCCI – AZIENDA AGRICOLA CASTELLO DI SANTA MARIA NOVELLA

All'epoca parlavamo di 23 milioni di euro.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Ma da allora il mondo è cambiato.

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

L'ultimo che mi viene in mente era un gruppo di israeliani che hanno offerto più del 50% in meno.

GIULIANO MARRUCCI

Quindi sotto i 15 milioni.

JEREMY ONSLOW-MACAULAY – AGENTE IMMOBILIARE

Quasi sotto i 10, sarebbe l'affare dell'anno diciamo.

GIULIANO MARRUCCI FUORI CAMPO

Per motivi di privacy Jeremy il nome dell'investitore israeliano non ce l'ha voluto dire. Ma cercando un po' in rete ci siamo imbattuti in questo sito in ebraico che invita a unirsi a un gruppo di investitori che vogliono approfittare del Covid-19 per provare a comprare dei boutique hotel. E lui è uno dei promotori.

GIULIANO MARRUCCI

Siete voi che avete fatto l'offerta per il Castello Santa Maria Novella di Certaldo?

TOMER COHEN – WEBUYHOTEL73.COM

Preferire mantenere le nostre trattative riservate, sono negoziazioni molto delicate

GIULIANO MARRUCCI

Sul tuo profilo LinkedIn ho letto che la tua idea sarebbe di approfittare della crisi per acquisire la proprietà di hotel. Cosa significa?

TOMER COHEN – WEBUYHOTEL73.COM

Significa che il nostro obiettivo è mettere insieme circa 200 milioni di euro per comprare strutture ricettive nelle capitali europee ad almeno il 30% in meno del prezzo di prima della crisi.

GIULIANO MARRUCCI

E quale sarebbe il ruolo dell'Italia nel vostro piano?

TOMER COHEN – WEBUYHOTEL73.COM

Ti posso soltanto dire che abbiamo fatto diverse offerte tra Firenze, Milano, Roma.

GIULIANO MARRUCCI

Ma il vostro interesse deriva anche dal fatto che economicamente saremo probabilmente tra i Paesi che sentiranno maggiormente la crisi?

TOMER COHEN – WEBUYHOTEL73.COM

Ti posso soltanto dire che uno degli alberghi che stiamo negoziando a Firenze era già in difficoltà prima della crisi. È ovvio che le situazioni che erano già finanziariamente sotto stress sono quelle più promettenti.

GIULIANO MARRUCCI

Non vi pare un approccio un po' troppo cinico?

TOMER COHEN – WEBUYHOTEL73.COM

Siamo giovani imprenditori che cercano di entrare in questo mercato da anni. E ti posso garantire che l'interesse è enorme. Calcola che dopo che è uscita una nostra intervista su un giornale economico qui a Tel Aviv, nell'arco di pochi giorni abbiamo ricevuto richieste di adesione da oltre 400 investitori.

SIGFRIDO RANUCCI IN STUDIO

Da una parte subiamo l'aggressione da parte di capitali esteri e freschi. E questo sarebbe poco male se fossero solo esteri e freschi. Il problema è che possiamo cedere,

rischiamo di cedere pezzi del nostro patrimonio a chi gestisce, invece, capitali di illecita provenienza o dubbia provenienza. E su questo la legge non può far nulla, perché non c'è l'obbligo, da parte di chi compra, dei grandi fondi di investimento che acquistano pezzi di intere città, a rivelare chi è il vero possessore, il detentore dei soldi. È come se tu cedessi pezzi di città in mano a chi ha un burqa. L'altra opzione è quella di esercitare il diritto di prelazione. Lo Stato può farlo quando sono in vendita beni su cui c'è un vincolo. Solo che, negli ultimi 5 anni, lo ha fatto per tre volte e ha investito cifre poco superiori al milione e mezzo. Perché non ci sono risorse. È anche vero che molti comuni hanno trovato, nella cessione del loro patrimonio, una boccata di ossigeno, quando erano attaccati, invece, alla canna del gas, stretti dalla morsa dell'austerità per troppi anni. Ora, insomma, bisognerà cambiare il sistema, se si vuole preservare la memoria e l'identità del nostro paese.

E ora passiamo a chi la sua identità, invece, la difende mostrando i muscoli.