

LO SCENARIO IMMOBILIARE

Assalto degli speculatori
al centro di Firenze

Gli operatori immobiliari: grandi famiglie e fondi comprano oggi a buon prezzo palazzi del centro di Firenze per rivendere a fine crisi.

a pagina 4 **Ognibene**

Gli speculatori all'assalto del centro «Comprano per rivendere post Covid»

Firenze, gli scenari tracciati dagli operatori immobiliari. «Adesso basta avere liquidità e aspettare»

Gli alberghi

Bechi: a chi non può pagare l'affitto arriva subito l'istanza di sfratto per morosità

Un grande fermento, con i cacciatori d'affari che sono da mesi alla porta e adesso busano: brand del lusso, privati, fondi stranieri, opportunisti e speculatori. È questo lo scenario che gli operatori immobiliari intravedono guardando cosa sta succedendo al tessuto commerciale del centro storico di Firenze. Chi ha risorse in questo momento può fare davvero buoni affari, a scapito di chi non riesce a reggere l'urto della crisi, commercianti e albergatori strozzati da ricavi spariti e affitti che non riescono a pagare.

Nelle strade come via Calzaiuoli, via Tornabuoni, via Roma, «il tasso di immobili sfitti è aumentato di circa il 10% rispetto all'anno scorso — dice il direttore generale di Scenari Immobiliari, Francesca Zirnestein — e la diminuzione del canone di locazione offerta si può stimare fra il 2 e il 7%. Chi ha un fondo commerciale nel cuore della città non lo lascia e anche adesso i grandi brand del lusso non mollano, anzi rilanciano». Ci sono poi i cosiddetti «investitori opportunistici che dispongono di grande liquidità: comprano anche interi pacchetti di immobili che in questo momento sono sfitti, ne-

gozi chiusi o case destinate agli affitti turistici, e li rivenderanno nell'arco di 2-3 anni lucrando sulla differenza di prezzo — sostiene Zirnestein — Firenze, come Venezia, è una città debole perché ha puntato tutto sul turismo: la specializzazione nelle difficoltà crea problemi enormi».

Tommaso Birignani di Tecnocasa osserva che «i brand di media fascia approfittano delle occasioni per avvicinarsi il più possibile al cuore della città, prendendo spazi che prima non potevano permettersi. Questo è possibile perché adesso non si paga buonuscita, si possono trovare canoni ribassati in ingresso, si strappano clausole come la riduzione del 50% in caso di nuovi lockdown. Un esempio tipico è Ray Ban che ha aperto in via Calzaiuoli». Un andamento concentrico che parte dai piccoli negozi indipendenti dove non si è trovato l'accordo per le riduzioni dell'affitto. Restano vuoti per poco tempo perché c'è sempre qualcuno un po' più grosso disposto a entrare.

«I proprietari dei fondi commerciali nelle zone top non hanno difficoltà: aspettano e se gli inquilini non riescono a pagare non si preoccupano perché sanno che c'è subito qualcuno disposto a subentrare — dice Andrea Poggianti di Gabetti — Nelle strade immediatamente adiacenti c'è movimento: i piccoli

negozietti che vivevano di turismo stanno saltando perché non reggono e i proprietari riaffittano subito senza grossi problemi. In via del Corso, ad esempio, per un negozio di souvenir chiuso si è subito trovata una gioielleria. C'è tanta gente in questo momento che si sta muovendo: famiglie fiorentine, grosse società italiane che aspettano di vedere chi salta per la crisi e poi si fanno avanti per subentrare nelle locazioni con condizioni di vantaggio. Poi ci sono i fondi, soprattutto inglesi, che trattano l'acquisto di palazzi interi: ora basta avere liquidità sufficiente e attendere».

«I proprietari vanno dritti e non sentono ragioni: per chi non paga o paga in ritardo c'è l'istanza di sfratto per morosità e con questa si impone ai gestori di lasciare l'attività — dice il presidente di Federalberghi, Francesco Bechi — Questo comportamento non lo stanno mettendo in atto solo i grandi fondi e le grosse società, ma anche i privati e addirittura gli enti caritatevoli e di beneficenza. Gente che ha riscosso regolarmente l'affitto per 60 anni. Le istituzioni sono disinteressate, ci stanno aiutando i magistrati nelle aule di tribunale. Ma qui serve l'intervento del Governo».

Silvia Ognibene

© RIPRODUZIONE RISERVATA





In vendita
Un annuncio immobiliare appeso a un palo in via Palazzuolo: a Firenze si è scatenata la caccia degli speculatori agli appartamenti (Cambi/Sestini)