

Una rivoluzione in Corso Italia: pronti fra tre anni 120 appartamenti. Così il mercato del lusso cambia Firenze

# Comunale giù, ecco le super-case

Affare fatto: 80 milioni di investimento. Dell'ex teatro resterà in piedi solo la facciata

alle pagine 2 e 3 **Boncianni, Bozza, Ognibene**

## Case a 5 stelle al posto del Comunale

La società Nikila compra l'ex teatro per 25 milioni. Resterà solo la facciata  
In Corso Italia residenze stile «Fifth avenue». I prezzi? Ottomila euro al metro

### Servizi e target

Appartamenti con Spa e maggiordomo per soddisfare clienti Usa, orientali e italiani

Sulle ceneri del palco che fu di Callas, Mehta, Muti e Zeffirelli nasceranno 120 appartamenti extra lusso. Un intervento stile «Fifth avenue» a New York, con portiere esterno, concierge, palestra, centro benessere, giardini pensili e 200 parcheggi sotterranei.

Nikila Invest, società immobiliare con sedi a Firenze e Londra, a luglio ha acquistato il vecchio teatro di Corso Italia per circa 25 milioni da **Cassa depositi e prestiti**, che a sua volta aveva rilevato la struttura da Palazzo Vecchio al prezzo di 23 milioni (molti meno rispetto ai 44,5 milioni di valutazione del 2009).

Se le procedure urbanistiche e burocratiche rispetteranno le previsioni, entro 10 mesi la nuova proprietà conta di iniziare a demolire l'immobile nato nel 1862, per partire con un piano di recupero di grande valore. Del Teatro Comunale rimarranno la facciata e l'ingresso di Corso Italia, pensilina compresa. L'investimento totale previsto è di circa 80 milioni, con tre anni di lavori previsti per sfruttare i 18 mila metri quadrati di superficie utile lorda autorizzata dal Regolamento urbanistico. «Il

piano è volto a ricreare l'armonia con il contesto ottocentesco del quartiere», dicono da Nikila Invest. Si tratta di una realtà solida, guidata dal manager Luigi D'Agostino e dall'ingegnere Ilaria Niccolai, che da anni opera nel settore del lusso moltiplicando i fatturati. Nikila è l'anima di The Mall, mega outlet al Leccio (da Gucci ad Armani), format che sta per essere esportato a Sanremo e in Puglia. Senza contare il recupero dell'ex area Caproni a Milano, dove Nikila sta sviluppando il nuovo quartier generale di Gucci (per eventi e altro), operazione da 150 milioni.

E i nuovi appartamenti a Firenze saranno personalizzati uno ad uno proprio da una grande griffe della moda. Sessanta saranno residenze «servite», con maggiordomo e assistenza stile hotel: gli acquirenti di questa tipologia sono in prevalenza americani, inglesi e orientali. Mentre le restanti sessanta saranno abitazioni classiche, destinate a clientela italiana di alto livello.

I prezzi? Circa 8 mila euro al metro quadrato. Le dimensioni? Dai circa 60 metri per una residenza piccola, ai 200 e oltre per gli appartamenti più prestigiosi. L'ipotesi progettuale è stata elaborata dallo studio Arkea dell'architetto Marco Casamonti. Il piano, previa demolizione quasi completa del vec-

chio teatro, prevede anche la creazione di un corridoio interno che, correndo tra le residenze, collegherà Corso Italia con via Solferino.

L'advisor di **Cdp Investimenti** Sgr (braccio per la valorizzazione immobiliare di **Cassa depositi e prestiti**) per la vendita a Nikila è Progenia, storica società fiorentina del settore. E sempre Progenia si occuperà della commercializzazione delle future residenze sul mercato mondiale.

L'investimento di Nikila chiude un delicato capitolo per la città, che rischiava di ritrovarsi con un maxi immobile in stato di abbandono in una delle zone più prestigiose, dopo tre aste pubbliche andate a vuoto. Importante anche il ruolo di **Cassa depositi e prestiti (Cdp)**, cassaforte immobiliare del ministero, che aveva acquistato il teatro dal Comune ad un prezzo «low cost» (23 milioni invece dei 44,5 iniziali, dando però ossigeno vitale al bilancio di Palazzo Vecchio). Però poi **Cdp**, a differenza dell'amministrazione fiorentina, si è rivelata figura chiave per vendere velocemente l'immobile. E la prossima operazione di pregio è già pronta con Palazzo Vivarelli Colonna, in via Ghibellina, acquistato per 12 milioni dal Comune.

**Claudio Bozza**

claudio.bozza@rcs.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Le tappe

### Maggio 2014 L'ultimo sipario

Il Teatro Comunale di Corso Italia è nato nel 1862 e poi è stato più volte ricostruito e adattato. Sul palcoscenico, nell'arco della sua lunga storia, ha ospitato artisti come Callas, Mehta, Muti, Zeffirelli. L'ultimo sipario, prima del trasferimento all'Opera, è stato alzato nel maggio del 2014

### 2009-2013 Le tre aste deserte

Nel 2009, secondo una stima forse troppo ottimista, Palazzo Vecchio mise all'asta il Comunale per 44,5 milioni. Nel 2010 la base d'asta fu abbassata a 35,6 milioni e poi 26,1 milioni nel luglio 2013. Tre aste fallite, una dietro l'altra, tra le polemiche politiche

### Dicembre 2013 La vendita alla Cdp

Naufragati i tre tentativi di vendita, l'allora sindaco Renzi riuscì a chiudere un accordo con Cassa depositi e prestiti, cassaforte immobiliare del ministero delle Finanze, che acquistò la maxi struttura di Corso Italia per 23 milioni



Il rendering del progetto per Corso Italia

L'ingresso del vecchio teatro in Corso Italia. La facciata ottocentesca è l'unico elemento originale che rimarrà