



## Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

### IL DIRETTORE REGIONALE

**VISTO** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e ss.mm.ii.;

**VISTO** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

**VISTO** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

**VISTO** il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali";

**VISTO** il Decreto Legislativo 26 marzo 2008 n. 62 contenente "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, in relazione ai beni culturali";

**VISTO** il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, così come modificato dal D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91 "Modifiche ai decreti presidenziali di riorganizzazione del Ministero e di organizzazione degli uffici di diretta collaborazione del Ministro per i beni e le attività culturali";

**VISTO** il D.P.C.M. Dipartimento della Funzione Pubblica del 19 luglio 2012, registrato alla Corte dei Conti in data 8 agosto 2012, Reg. 11, fgl. 307, con il quale è stato conferito alla dott. Isabella Lapi l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;

**VISTA** la richiesta di autorizzazione all'alienazione presentata dall'Ente "Agenzia del Demanio – Filiale Toscana e Umbria", proprietario delle unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato denominato "Ex Scuola di Sanità Militare – Caserma Vittorio Veneto, già Convento di San Giorgio e dello Spirito Santo e Convento di San Girolamo e San Francesco", sito in Provincia di Firenze, Comune di Firenze, Costa S. Giorgio n. 39, segnate in Catasto (N.C.E.U.) al Foglio n° 173 particelle 409 (sub. 501), 414 (sub. 501), 416 (sub. 500, 501), 417 (sub. 501), 418 (sub. 502, 503, 504), 419 (sub. 501), 420 (sub. 501), 421 (sub. 501), 422 (sub. 501), 423 (sub. 501), 424 (sub. 501), 426 (sub. 501), 526 (sub. 501), 551 (sub. 501), 650 (sub. 501), 653 (sub. 501) e 654 (sub. 501), richiesta pervenuta completa della necessaria documentazione alla Direzione Regionale in data 19/11/2013 e assunta in protocollo in data 21/11/2013 al n° 18106 e successive integrazioni pervenute in data 17/12/2013 e assunte in protocollo in data 18/12/2013 al n° 19594;

**CONSIDERATO** che l'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto Ministeriale emesso in data 19/09/2000, ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 822 del Codice Civile;

**CONSIDERATO** che l'immobile suddetto è stato sottoposto alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.;

**ACCERTATO** che l'immobile suddetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del Decreto Direttore Regionale n. 623/2013 emesso in data 19/12/2013, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del citato Decreto Legislativo;

**VISTO** che con nota prot. n. 19829 del 20/12/2013, il Direttore Regionale ha richiesto la trascrizione presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare del suddetto provvedimento n. 623/2013 emesso in data 19/12/2013, affinché abbia efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo;

**VISTO** il parere espresso dalla competente Soprintendenza con nota prot. n. 23285 del 12/12/2013 pervenuta in data 12/12/2013;

**VISTA** la nota prot. n. 18363 del 27/11/2013, con la quale questa Direzione Regionale, ha informato la Regione Toscana, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55 comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

VISTA la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

VISTO l'art. 53 del D. Lgs. 42 /2004 e ss.mm.ii. per cui l'immobile rientra nel demanio culturale ;

CONSIDERATO che la destinazione d'uso proposta non è suscettibile di recare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene e comunque risulta compatibile con il carattere storico artistico del bene medesimo;

CONSIDERATO che le modalità ed i tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta risultano congrui ;

### DELIBERA

Si autorizza, ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., l'alienazione delle unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato denominato "Ex Scuola di Sanità Militare – Caserma Vittorio Veneto, già Convento di San Giorgio e dello Spirito Santo e Convento di San Girolamo e San Francesco", sito in Provincia di Firenze, Comune di Firenze, Costa S. Giorgio n. 39, segnate in Catasto (N.C.E.U.) al Foglio n° 173 particelle 409 (sub. 501), 414 (sub. 501), 416 (sub. 500, 501), 417 (sub. 501), 418 (sub. 502, 503, 504), 419 (sub. 501), 420 (sub. 501), 421 (sub. 501), 422 (sub. 501), 423 (sub. 501), 424 (sub. 501), 426 (sub. 501), 526 (sub. 501), 551 (sub. 501), 650 (sub. 501), 653 (sub. 501) e 654 (sub. 501), con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 55-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione e che, di tale atto, costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004, e dovrà necessariamente essere preceduta dalla presentazione e successiva approvazione da parte della Soprintendenza competente di un programma dettagliato contenente l'indicazione delle misure volte alla conservazione del complesso monumentale, nonché degli obiettivi di valorizzazione con l'indicazione di modalità e tempi per il loro conseguimento. Tale programma, articolato per fasi successive di intervento, dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:

La prima fase dovrà comprendere l'esecuzione delle seguenti opere urgenti:

- Messa in sicurezza delle coperture, almeno per quanto indispensabile a bloccare l'avanzamento dello stato di deterioramento del complesso, quali ad esempio puntellamento delle coperture e messa in opera di mezzi idonei ad evitare infiltrazioni d'acqua;
- Puntellamento delle murature pericolanti;
- Preconsolidamento e protezione degli affreschi e delle decorazioni murali in grave stato di degrado, previa specifica autorizzazione della Soprintendenza competente;

Le fasi successive dovranno sempre prevedere, contestualmente alla realizzazione delle opere necessarie alla rifunzionalizzazione del bene, anche la contestuale e prioritaria esecuzione delle opere di manutenzione e restauro necessarie per la conservazione dei valori storico-artistici del complesso oggetto di tutela. In particolare:

- a) dovranno essere inseriti e garantiti gli interventi di prima urgenza sugli spazi verdi, con la bonifica delle specie infestanti (es. *Ailanthus altissima*), la necessaria decespugliatura (es. rovi, vitalba, ecc.), lo sfalcio dell'erba;
- b) dovrà inoltre essere garantita la pulizia e manutenzione di zanelle, canali, drenaggi del terreno, nonché di grondaie e discendenti pluviali.

Per tutti gli interventi dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni :

I) I relativi progetti dovranno configurarsi come progetti di restauro, evidenziando accuratamente trasformazioni storiche, cambiamenti ormai acquisiti e storicizzati, e superfetazioni deturpanti, che andranno demolite. In tale ottica dovranno prodursi accurati elaborati di analisi, completi di studio in pianta e prospetti;

II) Dovrà essere rispettata la riproposizione delle separate unità dei due conventi, tra di loro non comunicanti in origine e nettamente distinti nelle configurazioni architettoniche e nella ricchezza degli apparati decorativi;

III) Dovrà essere effettuata una esaustiva campagna di saggi al fine di individuare e recuperare le decorazioni parietali occultate da tarde scialbature;

IV) L'eventuale recupero di situazioni architettoniche esemplari, molto compromesse, dovrà essere oggetto di dettagliati studi specifici. Si pensi, a solo titolo esemplificativo, alla possibilità di ripristinare la chiesa di San Girolamo, eliminando l'attuale passo carrabile; alla ripavimentazione in quota del chiostro di San Girolamo e San Francesco; alla riproposizione degli ambienti claustrali del convento di San Giorgio e dello Spirito Santo, o quanto meno al ritrovamento del corretto rapporto tra spazi aperti e spazi chiusi; alla ricucitura del disegno delle facciate lungo Costa San Giorgio con l'eventuale ricollocamento del portale rinascimentale, attualmente posizionato in maniera assolutamente incongrua;

V) Dovrà essere elaborato uno specifico progetto per l'utilizzazione degli spazi verdi, basato su di uno studio accurato (sia storico-archivistico che sul campo) degli antichi orti delle monache e delle passate sistemazioni a giardino. Tale progetto dovrà essere comprensivo di proposte di demolizione ed eliminazione di strutture non compatibili, ricondizionamento delle siepi e riequilibrio delle alberature.

VI) Andrà consentita la riapertura di finestre della adiacente chiesa di san Giorgio alla Costa impropriamente tamponate.

VII) Inoltre, anche se il controllo nel dettaglio della individuazione delle superfetazioni potrà avvenire solo in seguito alla presentazione di un rilievo completo, si segnalano sin d'ora alcune situazioni evidentemente incompatibili, di cui si prescrive fin da ora la rimozione:

1) centrale termica addossata al fabbricato dell'Aula Magna lato nord;

2) tettoia addossata al corpo indicato come B nei precedenti progetti dal lato nord-est.

Si tratta infatti di elementi non compatibili con la dignità del complesso.

2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si stabilisce che dovrà essere garantita la fruizione pubblica nelle parti più significative del complesso monumentale secondo modalità e tempi da stabilire preventivamente di concerto con la Soprintendenza competente.

3. Per quanto attiene alle destinazioni d'uso, la valutazione circa le destinazioni compatibili con la posizione e i limiti intrinseci di accessibilità al complesso, in relazione alla mobilità e ai carichi urbanistici, rientra nelle competenze dell'amministrazione comunale. Per quanto attiene agli aspetti di tutela, stante la strettissima connessione e vicinanza con il complesso Pitti - Boboli - Corridoio Vasariano, si ritiene auspicabile che venga favorito un mix funzionale che consenta di assicurare, nella fascia del complesso più strettamente a contatto con i citati beni del Demanio culturale, le necessarie garanzie di sicurezza, anche nei confronti di possibili intrusioni, nonché condizioni di decoro tali da non recare disturbo né visivo né sonoro, al fine di preservare il delicato equilibrio del complesso monumentale demaniale, anche con particolare riferimento alla necessità di tutela del parco nell'interezza delle sue componenti artificiali e naturali. E' inoltre necessario prevedere un tipo di destinazione che renda possibile una fruizione pubblica delle parti più significative del complesso monumentale. Si conferma l'esclusione della destinazione d'uso di grandi strutture di vendita L' immobile, non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

La planimetria catastale e le rappresentazioni grafiche (n. 15), fanno parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta del competente Istituto, presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso amministrativo al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii., sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale, ai sensi del D. Lgs. n. 104 del 2 luglio 2010.

Firenze, **24 DIC. 2013**

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**dott. Isabella Lapi**

