

# Associazione di volontariato *Idra*

iscritta al Registro Regionale del Volontariato della Toscana

per la promozione e la tutela del patrimonio ambientale e culturale

Via Giano della Bella 7, 50124 FIRENZE, Tel. 055.22.39.92, 320.053.52.58

[idrafir@gmail.com](mailto:idrafir@gmail.com), [idraonlus@pec.it](mailto:idraonlus@pec.it); <http://www.idraonlus.it/>, <https://www.facebook.com/idra.firenze>

**Osservazione alla Variante semplificata al RU  
adottata dal Consiglio Comunale di Firenze il 1.6.2020  
con Deliberazione N. 2020/C/00016 pubblicata il 25.6.2020  
Scheda norma AT 12.5 Ex Caserma Vittorio Veneto**

**depositata presso la Direzione Urbanistica del Comune di Firenze  
27.9.2021**

## *Sintesi*

### **Premessa**

Nel cuore del Centro storico Unesco di Firenze è stato accordato dall'Amministrazione comunale - con l'adozione di una Variante urbanistica del tipo 'semplificato' e con l'esclusione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica - il primo via libera ad una ipotesi di trasformazione privata, su una superficie territoriale di ben 30.000 metri quadrati, a diretto contatto coi Giardini di Boboli, fra Palazzo Pitti, la Chiesa di Santa Felicità e il Forte Belvedere, sulla collina che ospita la Villa e il Giardino Bardini. Il caso è salito oramai all'attenzione dell'opinione pubblica nazionale ed internazionale.

L'intervento porterebbe ad una ristrutturazione edilizia profonda, a vaste opere sotterranee e alla definitiva privatizzazione - sancita dalla rinuncia ad un piano urbanistico attuativo - di un vasto complesso di ambienti ex conventuali di origine medievale e di qualità architettonica elevata, già per decenni sede di una Scuola di Sanità militare, incastonato nel grande mosaico dei beni fra i più cari ai fiorentini e al mondo intero.

Sui suoi oltre 16.000 m<sup>2</sup> di SUL (superficie utile lorda) si prospetta non solo, per una quota vicina al 90%, la realizzazione di un'imponente struttura ricettiva di superlusso, ma anche una cospicua struttura commerciale di media grandezza, del tutto incompatibile con il sito.

Il progetto avallato dal Comune di Firenze propone ingenti scavi per far posto in sotterraneo, nel fragile 'Poggio delle Rovinate' (un toponimo che riflette le caratteristiche idrogeologiche dei luoghi), a parcheggi, a un tunnel carrabile, a magazzini e servizi. E, ancora, a esclusivo beneficio della clientela attesa nei 300 posti letto programmati, ipotizza collegamenti con l'albergo da Palazzo Pitti e dal Giardino di Boboli, con servitù di passo incompatibile con tali proprietà demaniali, nonché dal Forte Belvedere, proprietà del Comune di Firenze dal marzo 2019.

L'Associazione *Idra* Odv non può non auspicare che possa aver luogo con sollecitudine il recupero del complesso degli antichi conventi con l'obiettivo di una destinazione compatibile col valore del sito e del contesto, che ne preveda la fruibilità da parte della cittadinanza per la prima volta dal 1866, data della trasformazione in caserma di fanteria e della definitiva abolizione della funzione conventuale. In questa prospettiva, il 27 settembre 2021 ha sottoposto all'Amministrazione Comunale di Firenze [la relazione allegata](#), costituente Osservazione alla Variante adottata di tipo semplificato ai sensi dell'art. 30 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 a norma dell'Art. 19, comma 2, e Art. 32 della medesima Legge regionale, e comunque in conformità a quanto previsto dalla Legge 1150/42 Art. 9.

La data di deposito dell'Osservazione, sviluppo delle azioni e Osservazioni precedenti dell'Associazione *Idra*, è conseguenza delle difficoltà nell'accesso alle previsioni progettuali (non adeguatamente pubblicizzate) da cui è scaturita l'adozione della Variante urbanistica

semplificata pur in presenza di più ordini di vincoli. La redazione dell'Osservazione ha comportato le seguenti operazioni:

- lo studio analitico delle previsioni della Scheda norma del Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2015/C/00025 del 02.04.2015, modificata con Variante semplificata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione N. 2020/C/00016 in data 01/06/2020;
- l'analisi della conformità di tale Variante semplificata alle indicazioni e prescrizioni contenute nell'atto di compravendita del bene immobiliare;
- la verifica in generale della conformità della Variante semplificata agli obiettivi generali stabiliti dal Regolamento Urbanistico ed alle altre leggi e regolamenti in vigore.

La relazione si compone di quattro capitoli.

Il **primo capitolo** richiama l'attività di *Idra* quale soggetto impegnato nella difesa del pubblico interesse. I motivi di preoccupazione dell'Associazione si concentrano soprattutto sugli effetti di compromissione ambientale e sulle alterazioni gravi a cui l'intera area interna al perimetro Unesco, e interessata da cogenti vincoli storici, architettonici, artistici e idrogeologici, soggiacerebbe per effetto già solo della dimensione dell'intervento previsto nella [Scheda norma variante](#) e nella voluminosa documentazione progettuale cui l'Associazione ha ricevuto accesso. Accesso peraltro incompleto, in un contesto di assenza pressoché totale di notizie alla cittadinanza sui contenuti della Variante stessa, e persino sui termini del relativo procedimento. Una lacuna grave, non mitigata dalle prescrizioni indicate nella Scheda norma, cui *Idra* ha tentato di sopperire chiedendo all'Amministrazione Comunale che si attivassero occasioni di informazione e di confronto, si differissero i termini per la presentazione delle Osservazioni, si sostenesse il progetto partecipativo "Laboratorio Belvedere" sottoscritto da 677 residenti in Oltrarno, validato dall'Autorità Regionale per la Garanzia e la Promozione della Partecipazione (APP) della Regione Toscana e finalizzato all'apertura di un dibattito pubblico sulle criticità dell'intervento: nessuna di queste istanze è stata accolta. *Idra* continua comunque a perseguire – col prezioso apporto di intellettuali di prim'ordine allarmati per gli scenari che si prospettano – l'obiettivo della prevenzione del danno temuto e della collaborazione costruttiva fra cittadini, Proprietà e istituzioni, attraverso la trasmissione agli organi di governo della città dei numerosi contributi di analisi e proposta provenienti dal mondo della cultura, e la promozione di iniziative a beneficio della popolazione, delle scuole e dei visitatori.

Il **secondo capitolo** analizza criticamente la Scheda norma relativa all'AT 12.5 Ex Caserma Vittorio Veneto in rapporto alla versione del Regolamento Urbanistico 2015 modificata nel 2018 quanto alla categoria d'intervento. Entrambe le versioni sono allegare alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Firenze N. 2020/C/ di adozione della Variante semplificata, delle quali è stata studiata l'evoluzione nell'iter istruttorio e deliberativo in sette versioni, dal 2015 al 2020, orientato progressivamente verso una sempre maggiore libertà d'intervento consentita all'operatore.

Della Scheda finale si sottolinea innanzitutto l'estrema sintesi, foriera di possibili difficoltà d'interpretazione a sfavore dell'ente pubblico, e di conseguenze di compromissione del Bene culturale. Tale Scheda prevede un'altissima concentrazione nell'area di funzioni ricettive di pregio, per un totale di circa 14 mila m<sup>2</sup> di superficie a destinazione turistica e ricettiva con teorico alto valore venale. Sono espressamente destinati a medie strutture di vendita poco meno di 1500 m<sup>2</sup>. La rimanente superficie, pari a circa a 800 m<sup>2</sup>, è attribuita a destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio. Le modalità attuative appaiono gravemente inadeguate, principalmente per l'esclusione inspiegabile della procedura ordinaria del Piano urbanistico attuativo, che garantisce maggiore controllo pubblico, corresponsione di equi contributi, trasparenza ed anche l'eventuale cessione di aree per servizi pubblici. Risultano manifestamente sottostimati gli effetti sulla mobilità e sulla sosta; risulta indefinita la fruibilità pubblica del complesso monumentale. Le quanto meno superficiali prescrizioni relative alla fattibilità dell'intervento alla luce delle criticità idraulica, geologica e sismica, e ai requisiti ecologici e ambientali, ripropongono le classificazioni del quadro conoscitivo senza prevedere peraltro doverose approfondite valutazioni.

Il **terzo capitolo** richiama ed analizza [i limiti alle destinazioni d'uso e d'intervento](#) predisposti dalla competente Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici della Toscana fin dal 2013, trascritti nell'atto di compravendita del 2015 del complesso nella cessione dal Demanio, per tramite Cassa Depositi e Prestiti Investimenti, all'operatore privato. Nonostante costituiscano condizioni imperative, la cui inosservanza potrebbe comportare la risoluzione dell'originale compravendita, essi non sono stati neppure citati in alcuna delle versioni della Scheda norma, a partire da quella del 2015 fino a quella variante adottata nel 2020.

Una pubblica condivisione di tali indicazioni e prescrizioni da parte del Comune di Firenze pare non solo opportuna ma anche doverosa al fine di ben iscrivere, fin dall'inizio, l'intervento alla categoria del restauro, ossia della conservazione e della "rifunzionalizzazione" del Bene, piuttosto che a quello della ristrutturazione, che prevede, per definizione di legge, la trasformazione degli "organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". All'opposto, le prescrizioni della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del 24.12.2013 n. 637/2013, trascritte nell'atto di compravendita, individuano la corretta metodologia di lavoro e contemplano altresì indicazioni per una piena compatibilità delle nuove destinazioni con la fruibilità pubblica delle parti più significative del complesso monumentale, e in generale l'esclusione di usi suscettibili di arrecare pregiudizio alla conservazione e alla fruizione pubblica del Bene.

Il **quarto capitolo** della relazione illustra le specifiche richieste di modifica della Scheda norma AT 12.5 alla luce delle gravi difformità, illogicità e illegittimità individuate. Di fatto, le modalità di individuazione delle funzioni non appaiono ispirate al pubblico interesse come invece viene dichiarato. Le procedure concorsuali adottate sono state gestite dall'operatore privato con esiti dal medesimo fortemente orientati, come testimonia la stessa relazione del concept vincitore. L'Associazione *Idra* chiede che le procedure siano riattivate con modalità trasparenti e di garanzia per il pubblico interesse. In parallelo a quanto evidenziato per le destinazioni d'uso, anche la materia delle prescrizioni specifiche e delle compensazioni esige nuovi radicali approfondimenti. Gli effetti ambientali di incompatibilità con la tutela del Bene, di deficit infrastrutturale, di disagio/disturbo, di impoverimento dell'immagine urbana non sono stati infatti affrontati, bensì rinviati alle successive fasi progettuali di concerto con gli enti competenti.

Alla luce delle eccezionali potenzialità del sito e dell'indeterminatezza del RU 2015, appare indispensabile collocare nell'AT 12.5 una quota minima di spazi per servizi e attività culturali pregiate, pari ad almeno il 30% della superficie utile lorda totale assegnata, ai quali siano integrati spazi verdi da prevedere aperti al pubblico con le medesime modalità dei vicini Giardini di Boboli e Forte Belvedere. Tali funzioni qualificherebbero ben altrimenti l'intervento di recupero e di rigenerazione dell'area. L'Associazione chiede che la Scheda norma ribadisca espressamente il rispetto degli indirizzi e delle misure progettuali che garantiscano la tutela del Bene stabiliti dal MIBACT e trascritti nell'atto di compravendita, pena la procedura di annullamento dell'atto, della quale la scrivente Associazione potrebbe fare pubblica istanza.

*Idra* chiede inoltre che sia compiuto un radicale approfondimento dello studio degli aspetti ambientali.

Chiede infine che sia previsto un sistema di percorsi pedonali pubblici che colleghi le aree verdi del complesso oggetto della Variante con i giardini di Boboli, del Forte Belvedere e di Villa Bardini fino all'Arno, escludendo in radice scenari di collegamenti esclusivi tra il centro privato turistico-commerciale e le aree monumentali di Palazzo Pitti, del Forte Belvedere e dei giardini di Boboli.