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

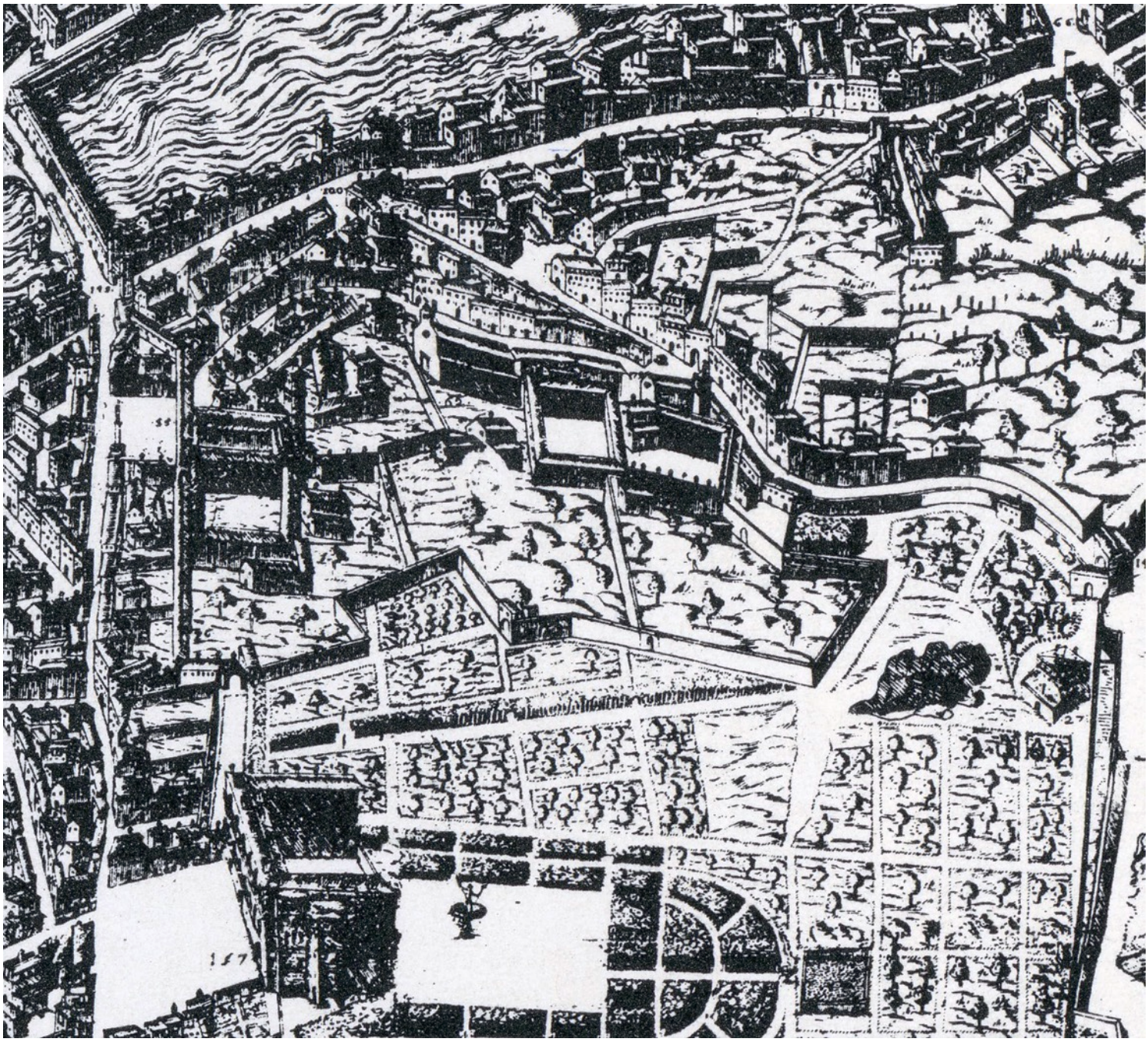


Figura 1 - Estratto dalla carta topografica di Firenze "Nova pulcherrimae civitatis Florentiae topographia accuratissime delineata" di Stefano Bonsignori edita in due edizioni nel 1584 e nel 1594)

Associazione *Idra* OdV

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
e-mail idrafir@gmail.com, idraonlus@pec.it (posta certificata)
web www.idraonlus.it, www.facebook.com/idra.firenze
Codice fiscale n. 94068530487

Sommario

SOMMARIO 3

INTRODUZIONE 5

1 LE RAGIONI DELL'INTERVENTO DI IDRA ODV 13

1.1 LE PERPLESSITÀ SUGLI OBIETTIVI E I CONTENUTI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA SCHEDA NORMA AT 12.05 15
1.2 IL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE IN CORSO 16
1.3 LE ISTANZE DI TUTELA DEL COMPLESSO NEL PRINCIPIO DELLA TRASPARENZA DEGLI ATTI 16

2 LA SCHEDA NORMA DEL RU APPROVATO IL 2.4.2015 ("SCHEDA NORMA VIGENTE") RELATIVA ALL'EX CASERMA VITTORIO VENETO UTOE 12 – VARIATA CON ADOZIONE L'1.6.2020: INCONGRUENZE, INOSSERVANZE E IMPROPRIETÀ 21

2.1 DESCRIZIONE E UBICAZIONE 24
2.1.1 DIFFORMITÀ DI PERIMETRAZIONE NELLA SCHEDA VARIANTE 24
2.1.2 INSUFFICIENTE DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI AL COMPLESSO 25
2.1.3 ENFATIZZAZIONI DELLO STATO DI DEGRADO 27
2.2 PREVISIONI QUANTITATIVE E CATEGORIE D'INTERVENTO ORIENTATE VERSO PESANTI COMPROMISSIONI DELLO STATO DEI LUOGHI 29
2.2.1 SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL): MANCATA DIMOSTRAZIONE DEI CALCOLI EFFETTUATI 29
2.2.2 PARAMETRI/TIPI D'INTERVENTO: ADOZIONE DELLA CATEGORIA DI INTERVENTO "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA" 29
2.2.3 INGIUSTIFICATA MONOFUNZIONALITÀ TURISTICA DI LUSSO 31
2.3 GRAVE INADEGUATEZZA DELLE MODALITÀ ATTUATIVE 32
2.3.1 PROCEDURA CONCORSUALE VERSUS VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA 33
2.3.2 CARENZE DI DEFINIZIONE E CONTROLLO DELLA PROCEDURA CONCORSUALE 34
2.3.3 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DPR 328/2001 ART. 28 BIS) E PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (LR 65/2014 ART. 121): INADEGUATEZZA DELLA PROCEDURA 37
2.4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE E COMPENSAZIONI: ASPETTI CRITICI 38
2.4.1 GENERICITÀ DEGLI INDIRIZZI E DELLE MISURE PROGETTUALI CHE DOVREBBERO GARANTIRE LA COMPATIBILITÀ CON LA TUTELA DEL BENE 38
2.4.2 SOTTOSTIMA DEGLI EFFETTI SULLA MOBILITÀ E LA SOSTA 39
2.4.3 FRUIBILITÀ PUBBLICA DEL TUTTO INDEFINITA 41
2.4.4 TEMERARI COLLEGAMENTI DEL PROGETTATO RESORT CON LE AREE MONUMENTALI DI PALAZZO PITTI, I GIARDINI DI BOBOLI E FORTE BELVEDERE 43
2.4.5 COMPENSAZIONI: GENERICITÀ DELLE OPERE DI MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO E DI ARRICCHIMENTO DELL'IMMAGINE URBANA 44
2.5 CARENTE CONSIDERAZIONE DEGLI ASPETTI AMBIENTALI 44
2.5.1 FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA: DATI IN GRAN PARTE OBSOLETI 49
2.5.2 DOTAZIONI E PRESCRIZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI: ASSENZA DI PREVISIONI 50

3 MANCATA O INSUFFICIENTE CONSIDERAZIONE DEI LIMITI ALLE DESTINAZIONI D'USO E D'INTERVENTO STABILITE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL COMPLESSO 52

3.1 PRESCRIZIONI DELLA DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA DEL 24.12.2013 N. 637/2013 TRASCRITTE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA 53
3.1.1 OPERE URGENTI 53
3.1.2 FASI SUCCESSIVE 54
3.1.3 PRESCRIZIONI DA OSSERVARSI PER TUTTI GLI ALTRI INTERVENTI 54
3.2 AUTORIZZAZIONI/PRESCRIZIONI DEL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI N. 564/2014 DEL 16.12.2014 57
3.2.1 SUBORDINAZIONE DELL'INTERO COMPLESSO AI VINCOLI MONUMENTALE E PAESAGGISTICO 57
3.2.2 FRUIZIONE PUBBLICA 58
3.2.3 DESTINAZIONI D'USO 58

4 RICHIESTE DI MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA ADOTTATA 59

4.1 NECESSITÀ DI UNA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DELL'AT 12.5 59
4.2 REVISIONE DELLE PREVISIONI QUANTITATIVE E DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO AMMISSIBILI 60
4.2.1 SUL – NECESSITÀ DI ELABORATI INTEGRATIVI 60
4.2.2 PARAMETRI/TIPI D'INTERVENTO DA MEGLIO MOTIVARE E PRECISARE: NECESSITÀ DI ESCLUDERE LA CATEGORIA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 61
4.2.3 FLESSIBILITÀ E MIX DELLE DESTINAZIONI D'USO 62
4.3 CORREZIONE DELLE PROCEDURE ADOTTATE 62
4.3.1 RIADOZIONE DELLA PROCEDURA CONCORSUALE AI FINI DELLA DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON UNA STRATEGIA GENERALE URBANA E LE CARATTERISTICHE DELL'AREA 62
4.3.2 MODALITÀ D'INTERVENTO TRAMITE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 63
4.4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE E COMPENSAZIONI: NECESSITÀ DI AMPI APPROFONDIMENTI CON L'INSERIMENTO DI NUOVI PIÙ ELEVATI REQUISITI QUALITATIVI 64
4.4.1 INDIRIZZI E MISURE PROGETTUALI PER LA COMPATIBILITÀ CON LA TUTELA DEL BENE 65
4.4.2 MISURE PER LA MOBILITÀ E SOSTA 66
4.4.3 FRUIBILITÀ PUBBLICA 66
4.4.4 ESCLUSIONE DI COLLEGAMENTI PRIVATI TRA IL CENTRO RICETTIVO E IL GIARDINO DI BOBOLI E FORTE BELVEDERE 67
4.4.5 NECESSITÀ DI DEFINIRE LE COMPENSAZIONI RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO E ALL'ARRICCHIMENTO DELL'IMMAGINE URBANA 67
4.5 NECESSITÀ DI UN RADICALE APPROFONDIMENTO DELLO STUDIO DEGLI ASPETTI AMBIENTALI 67
4.5.1 FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA 68
4.5.2 DOTAZIONI E PRESCRIZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI 68

INDICE DELLE FIGURE 70

Introduzione

L'Associazione *Idra*, Organizzazione di volontariato Odv, iscritta al Registro Regionale del Volontariato della Toscana per la promozione e la tutela del patrimonio ambientale e culturale, premesso l'auspicio che possa aver luogo con sollecitudine il recupero del complesso dei conventi di San Girolamo e San Francesco e del monastero di San Giorgio e dello Spirito Santo, poi Caserma con la Scuola di Sanità Militare, abbandonati dal 1998, una circostanza che potrà costituire – fermo restando il rispetto dei vincoli naturali e urbanistici imposti dalla peculiare collocazione del sito – un valore aggiunto alla fruibilità del patrimonio culturale del centro storico di Firenze, sottopone all'Amministrazione Comunale di Firenze la presente relazione, costituente Osservazione alla variante adottata di tipo semplificato[1] 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.

L'Osservazione, sviluppo delle azioni precedenti dell'Associazione *Idra* OdV, di cui è descritta la principale attività nel capitolo primo della presente relazione, deriva dall'aver avuto tardiva conoscenza dell'avvenuta adozione della Variante urbanistica semplificata che prevede l'inserimento di un vasto complesso turistico di lusso nel manufatto storico-architettonico, a diretto contatto con la collina di Forte Belvedere, con i Giardini medicei di Boboli e con la Chiesa di Santa Felicita, e si basa sulle seguenti operazioni:

- lo studio analitico delle previsioni della Scheda norma del Regolamento Urbanistico[2] (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, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione N. 2020/C/00016, alle indicazioni e prescrizioni contenute nell'atto di compravendita del bene immobiliare dall'ente pubblico;

[1] Estratto dal verbale del Consiglio Comunale Del 01/06/2020 - Deliberazione N. 2020/C/00016 (Proposta N. 2020/00023) - Argomento N.296 – La delibera è stata pubblicata in data 25 giugno 2020 sul BURT.

[2] Il Piano Strutturale (PS) vigente risulta essere stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2011/C/00036 del 22.06.2011

- la verifica in generale della conformità della Variante semplificata agli obiettivi generali tracciati dal Regolamento Urbanistico ed alle altre leggi e regolamenti in vigore.

Alla luce delle notevoli carenze, difformità e incongruenze via via riscontrate nell'esame della Scheda norma variante, la scrivente Associazione *Idra* Odv ha ritenuto, con fini esclusivi di tutela dell'interesse pubblico, di predisporre comunque la presente Osservazione e di depositarla seppure in ritardo, nella fiducia che l'Amministrazione Comunale ne analizzi attentamente i contenuti, così come assicurato da codesta Direzione Urbanistica, e la recepisca. La relazione si compone di quattro capitoli.

Il **primo capitolo** richiama l'attività di *Idra* OdV quale soggetto interessato alla tutela dei beni culturali ed ambientali ed al pubblico interesse in generale. Le perplessità dell'Associazione riguardano soprattutto gli effetti di compromissione ambientale e le 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, peraltro incompleto, in un contesto di assenza 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 e istituzioni, attraverso la trasmissione agli organi di governo della città dei numerosi contributi di analisi e proposta provenienti dal mondo della cultura nazionale e internazionale, e la promozione di iniziative pubbliche di approccio diretto e godimento condiviso della qualità dei luoghi, 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 allegate alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Firenze N. 2020/C/ di adozione della Variante semplificata adottata, delle quali è stata studiata l'evoluzione nell'iter istruttorio e deliberativo in sette versioni, dal 2015 al 2020, 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. La descrizione e l'ubicazione presentano varie carenze *(§ 2.1)*. La perimetrazione dell'area è leggermente ridotta rispetto a quella del 2015, ma non ve ne è data plausibile spiegazione. L'accessibilità al complesso è insufficientemente analizzata. La descrizione degli immobili, benché più ampia e attenta agli aspetti storici di quella del Regolamento Urbanistico del 2015, presenta un'immotivata accentuazione dello stato di degrado, che pare preludere ad interventi edilizi pesanti. Le previsioni quantitative e le categorie d'intervento implicano una serie di variazioni che preludono a pesanti compromissioni dello stato dei luoghi. *(§ 2.2)* La Scheda dichiara di accertare e confermare la *"SUL esistente ad oggi rilevabile (secondo i parametri di cui al DPGR 64/R/2013)"* pari a mq 16.137 di Superficie Utile Lorda di progetto, senza dare dimostrazione dei calcoli effettuati. La versione finale allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Firenze N. 2020/C/ di adozione della Variante semplificata sottopone l'intero complesso alla radicale categoria della ristrutturazione edilizia, tipologia d'intervento del tutto inaccettabile per un complesso assoggettato a vincolo monumentale e paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004. Nessuna limitazione è prevista all'entità delle superfici accessorie né alle superfici coperte, e tantomeno agli indici di permeabilità.

La Scheda variata prevede un'altissima concentrazione nell'area di funzioni ricettive di pregio, per un totale di circa 14 mila mq di superficie a destinazione turistica e ricettiva con teorico alto valore venale. Sono espressamente destinati a medie strutture di vendita poco meno di 1500 mq. La rimanente superficie, pari a circa a 800 mq, è attribuita a destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio. *(§ 2.2.3)*

Le modalità attuative appaiono gravemente inadeguate *(§ 2.3)*, principalmente per l'esclusione inspiegabile della procedura ordinaria del Piano urbanistico

attuativo, che garantisce maggiore controllo pubblico, corresponsione di equi contributi e trasparenza. Tre sono le principali linee di criticità emerse: le destinazioni d'uso sono fatte discendere dal concorso in contrapposizione alle ortodosse procedure di controllo della Valutazione Ambientale Strategica; la procedura concorsuale è stata fortemente viziata dall'influenza dei committenti, che hanno documentatamente indirizzato i concorrenti verso la destinazione turistica; infine, lo strumento attuativo prescelto del progetto unitario è del tutto inadeguato al controllo di un intervento complesso, comportante lavori i cui termini si estenderebbero temporalmente ben oltre quelli del progetto edilizio, con effetti ambientali assai rilevanti.

Numerosi ulteriori aspetti critici sono individuati nelle prescrizioni specifiche e compensazioni *(§ 2.4)*. Gli indirizzi e misure progettuali per la compatibilità con la tutela del Bene sono generici fino all'ovvietà, omettendo viceversa il rimando alle precise prescrizioni e indicazioni dettate dal Ministero dei Beni Culturali allegate all'atto di compravendita, analizzate puntualmente al *§ 3*. Le previsioni della Scheda norma variante confermano la richiesta delle dotazioni previste all'art. 22 delle norme di attuazione, ma manifestamente sottostimano gli effetti sulla mobilità e sulla sosta, e rimandano le eventuali misure a nuovi studi trasportistici e alla fase edilizia. La fruibilità pubblica del complesso monumentale appare del tutto indefinita e rimandata a convenzioni con enti terzi per le rispettive competenze. Sono vagheggiati, pur sottoposti agli accordi con le amministrazioni competenti, poco meditati collegamenti diretti del progettato resort con le aree monumentali di Palazzo Pitti, i Giardini di Boboli, Chiesa di Santa Felicita e Forte Belvedere. Le opere di compensazione si limitano in ultima analisi alla generica riqualificazione della viabilità direttamente interessata dall'intervento *(§ 2.4.5).* Le prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica, sismica dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali ripropongono le classificazioni del quadro conoscitivo senza proporre doverose valutazioni e nuove previsioni *(§ 2.5)*.

Il **terzo capitolo** (*§ 3*) analizza i limiti alle destinazioni d'uso e d'intervento stabilite nell'atto di compravendita del complesso nella cessione del Demanio all'operatore privato. Nonostante costituiscano condizioni imperative, la cui inosservanza potrebbe comportare la risoluzione dell'originale contratto di compravendita, esse non sono state nemmeno citate in nessuna delle versioni della Scheda norma, a partire da quella del 2015 fino a quella variante adottata nel 2020.

Si potrebbe ritenere irrilevante citare tali condizioni, a cui l'attuale proprietario deve conformarsi, ed il cui ultimo controllo spetta alla competente Soprintendenza. In realtà una pubblica condivisione di tali indicazioni e prescrizioni da parte del Comune 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,[3] 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"*. Evidentemente non è questo il caso degli ex Conventi di Costa San Giorgio.

All'opposto, le prescrizioni della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del 24.12.2013 n. 637/2013, non citate nonostante fossero trascritte nell'atto di compravendita, individuano la corretta metodologia di lavoro, a partire dalle opere di consolidamento urgenti e nelle fasi successive. Le prescrizioni contemplano altresì indicazioni per tutti gli altri interventi, in particolare riguardo agli aspetti di carattere compositivo e metodologico, ai requisiti di fruizione pubblica dell'immobile, da perfezionarsi con gli enti competenti, nonché ai requisiti di destinazioni d'uso. Questi ultimi evocano, ferma restando la competenza del Comune a verificarne la compatibilità con la pianificazione urbanistica, ipotesi di *mixité* funzionale, di piena ammissibilità delle nuove destinazioni con la fruibilità pubblica delle parti più significative del complesso monumentale, l'esclusione delle grandi strutture di vendita, in generale l'esclusione di usi suscettibili di arrecare pregiudizio alla conservazione e alla fruizione pubblica del Bene.

Il **quarto capitolo** della relazione (*§ 4*) illustra le richieste di modifica della Scheda norma dell'AT12.5 alla luce delle gravi difformità, illogicità e illegittimità individuate. La trattazione degli argomenti mantiene la struttura della numerazione del paragrafo 2.

[3] Si riporta per comodità la definizione degli interventi di restauro: "c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;" D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art 3 lettera c)

È sottolineata innanzitutto la necessità di una corretta individuazione dell'AT 12.5 con l'individuazione di tutti i numeri civici e delle particelle catastali comprese nell'area di trasformazione, proprio nella prospettiva di un'ordinata collocazione delle funzioni e di un loro accurato sviluppo nel tempo.

Le previsioni quantitative e le categorie d'intervento ammissibili vanno profondamente revisionate *(§ 4.2)*. Da una parte la Scheda norma deve essere ampliata con elaborati aggiuntivi che testimonino qualitativamente le consistenze edilizie, dall'altra devono essere pienamente inserite ed attuate le prescrizioni dettate dal MIBACT, puntualmente riportate al *§ 3* della presente relazione e progressivamente ignorate dalle prescrizioni Comunali. Conseguentemente va esclusa – anche solo sul piano strettamente pedagogico cui ogni azione pubblica dovrebbe attenersi - la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia[4], che consentirebbe estesi interventi di sostituzione edilizia per quanto mitigati dal mantenimento "della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche" *(§ 4.2.2)*.

Quanto al tema delle destinazioni d'uso (*§ 4.2.3*), pare particolarmente contraddittorio e in sostanza illegittimo che la Scheda norma, perseguendo l'obiettivo di un grande intervento alberghiero e commerciale, ignori le raccomandazioni del MIBACT di una proattiva mescolanza di funzioni evitando superfici commerciali di grandi dimensioni.

[4] Si riporta la definizione di ristrutturazione edilizia del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e smi. Art. 3 lettera d): ""Interventi di ristrutturazione edilizia": gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria" (Art. 3 c. d).

Ne consegue la richiesta di ridurre le superfici commerciali e l'ammissibilità delle medie unità di vendita, purtroppo letteralmente non escluse neppure dal MIBACT, cui è attribuita l'aberrante superficie di circa 1500 mq. Pure va modificato il mix previsto introducendo quanto meno un minimo di servizi culturali pubblici e accessibilità tramite percorsi storici riattivati.

Peraltro le modalità d'individuazione delle funzioni individuate non sono affatto di pubblico interesse come dichiarato. Le procedure concorsuali adottate *(§ 4.3)* sono state gestite dall'operatore privato con esiti dal medesimo fortemente orientati, come testimonia la stessa relazione del concept vincitore della "procedura concorsuale". Si potrebbe concludere che il Comune ne abbia preso atto in modo pedissequo trasformando i desiderata dell'operatore privato in norma. L'Associazione *Idra* OdV non può non chiedere che le procedure siano rinnovate 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 compensazioni *(§ 4.4)* 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 affrontati, bensì rinviati tutti all'atto esecutivo con l'ausilio degli enti competenti.

Alla luce della speciale potenzialità del sito e dell'indeterminatezza del RU 2015 appare indispensabile collocare nell'AT 12.5 un minimo di attività culturali pregiate, pari ad almeno il trenta per cento della superficie utile lorda totale assegnata, alle quali siano integrati gli spazi verdi, aperti al pubblico con le medesime modalità dei vicini Giardini di Boboli e Forte Belvedere. Tali funzioni altamente qualificate aumenterebbero peraltro l'attrattività e la riuscita dell'intervento di recupero e rigenerazione dell'area.

Al *(§ 4.4.1)* si richiede che la Scheda norma ribadisca espressamente il rispetto degli indirizzi e misure progettuali per la compatibilità con la tutela del Bene stabiliti dal MIBACT e trascritti nell'atto di compravendita, pena la possibilità di annullamento dell'atto. Tali indirizzi sono manifestamente opposti e incompatibili con gli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti dalla Scheda norma così come inopinatamente variata nel 2018 e confermata dalla variante 2020.

Per quanto riguarda le compensazioni, si chiede che la Scheda norma precisi le opere pubbliche mitigative dell'intervento e che sia espressamente esclusa, perché manifestamente inappropriata per un intervento ricettivo di lusso, la riduzione prevista del 50% della dotazione - costituita dalle superfici minime di

cui al DM 1444/1968 - della compensazione degli impatti generati dall'incremento del carico urbanistico derivato dal mutamento di destinazione d'uso previsto all'art. 16 comma 2.4 delle Norme di Attuazione.

Per quanto riguarda la materia ambientale *(§ 4.5)*, alla luce delle speditive analisi effettuate, decisamente insufficienti rispetto alla scala dell'intervento, si richiede un radicale approfondimento dello studio degli aspetti ambientali ed una conseguente modifica normativa.

In particolare si ritengono indispensabili le seguenti misure:

- approfondimento dell'indagine di pericolosità e fattibilità sismica in linea con le citate raccomandazioni emesse dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, Sede di Firenze, in risposta alla nota del Comune di Firenze, protocollo Genio Civile n.339110 del 05/10/2020;
- la redazione di uno specifico inventario delle alberature presenti nell'area e dei manufatti facenti parte dei giardini dei due monasteri e l'espressa proibizione di ogni ulteriore taglio salvo il rimando ad una sistemazione paesaggistica approvata dalla competente Soprintendenza;
- l'inserimento di norme cogenti, riferite all'adozione di tecnologie verdi ad alta efficienza energetica con standard superiori alle norme in vigore.

1 Le ragioni dell'intervento di *Idra* OdV

L'Associazione *Idra* OdV, iscritta al Registro Regionale del Volontariato della Toscana per la promozione e la tutela del patrimonio ambientale e culturale, ha promosso dal 1998 attività che hanno portato a coinvolgere in processi di dialogo e di interazione cittadinanza e istituzioni. [5]

Lo spunto iniziale per l'intervento in tutela dell'area compresa fra Via San Leonardo, Forte Belvedere, Villa e giardino Bardini, Costa San Giorgio, Santa Felicita, Palazzo Pitti e Giardino di Boboli, denominato AT 12.05 dal Regolamento Urbanistico di Firenze, è derivato dalla scoperta dell'avvenuta adozione di una variante urbanistica semplificata che prevede la ristrutturazione edilizia di un vasto manufatto storico-architettonico, confinante coi citati beni pubblici di pregio. Tale adozione ha avuto luogo in condizioni di carente informazione e assenza di coinvolgimento della cittadinanza e dell'opinione pubblica. Condizioni, queste, aggravate dalle difficoltà di relazione, comunicazione e incontro dovute all'emergenza sanitaria in corso dal gennaio 2020.

Come l'intera città, l'Oltrarno soffre di un decremento della popolazione, ridotta a meno di 15.000 residenti. A ciò si somma la trasformazione di numerosi appartamenti in bed & breakfast e consimili, a lucrare sulle rendite di posizione offerte dall'immagine di Firenze sul mercato turistico internazionale. Sono andati rarefacendosi il tradizionale tessuto produttivo artigianale e l'atmosfera sociale che caratterizzava l'Oltrarno, in passato ricco di servizi di prossimità, spesso sostituiti da una monocultura di ristorazione e svago, diurno

[5] *Idra* OdV, è' capofila nel progetto "Grande piccola opera nella valle del Terzolle" a fianco dei Comuni di Sesto Fiorentino, Vaglia e Firenze, di altri soggetti istituzionali e associativi, di realtà economiche, residenti e studiosi. Interloquendo con Azienda Sanitaria, Prefettura, Regione Toscana, Amministrazioni comunali e il "Comitato per l'ex Sanatorio Banti", *Idra* segue dagli anni '90 la vicenda dei progetti di recupero dello storico 'ospedale dell'aria bona' di Pratolino "Guido Banti". Interventi, incontri e co-promozione di eventi per la valorizzazione sociale e culturale delle trecentesche Gualchiere di Remole sono in atto in collaborazione con l'artista che lì opera nel suo atelier di scultore, Italia Nostra, intellettuali e comitati civici di Bagno a Ripoli e Val di Sieve. E' in corso un rapporto di interlocuzione col Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, la Struttura tecnica di missione di quel Ministero e la Infrarail-RFI SpA sulla progettazione esecutiva del sotto-attraversamento AV di Firenze e sulla verifica della sicurezza della Tratta ferroviaria Alta Velocità / Alta Capacità Bologna-Firenze. Al riguardo di questa linea, l'associazione è stata parte civile nel procedimento penale a carico dei costruttori e parte ad adiuvandum nel procedimento presso la Corte dei Conti della Toscana che il 31 maggio 2012 ha attestato con sentenza gli ingenti danni ambientali (l'accertata dispersione di ingenti risorse idriche) ed erariali (per un ammontare di circa 14 milioni di euro) provocati dal comportamento di dirigenti centrali e amministratori regionali riconosciuti responsabili (ma prescritti) di una "condotta gravemente colposa […], censurabile superficialità, insolita pervicacia ed in violazione ad elementari norme di diligenza".

e notturno, a danno della qualità della vita, e spesso del sonno, dei sempre più scarsi abitanti.

La collina di Belvedere rappresenta una fortunata eccezione: la forte pendenza della Costa San Giorgio lungo il crinale, e la distanza dai flussi turistici di massa della tortuosa Via San Leonardo, permettono a questa viabilità di far vivere una condizione particolare. Qui è possibile passeggiare godendo di ritmi e percezioni visive, sonore e olfattive ancorate alla storia e all'identità dei luoghi: valori che è imperativo preservare.

Figura 2 – Perimetrazione dell'area di trasformazione AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto - Estratto della Tavola 23 - Disciplina del Suolo e degli Insediamenti del RU di Firenze approvato con Deliberazione C.C. 2015.C.00025 del 2.4.2015 - scala 1:2000

1.1 Le perplessità sugli obiettivi e i contenuti della Variante semplificata al RU per la Scheda norma AT 12.05

La Variante semplificata al RU che modifica la Scheda norma vigente AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto prevede la trasformazione di un grande complesso architettonico ubicato in Costa San Giorgio, e di una significativa presenza di aree verdi a diretto contatto con la collina di Forte Belvedere, con i Giardini medicei di Boboli e con la Chiesa di Santa Felicita, in un'imponente struttura alberghiera a 5 stelle.

Le origini del manufatto – la cui area rientra nella "core zone" del sito Patrimonio Mondiale UNESCO "Centro Storico di Firenze" - risalgono alla fine del X secolo. Ai tre insediamenti ecclesiali è seguita la fondazione dei sottostanti monasteri di San Girolamo e San Francesco nel 1382, e di San Giorgio e dello Spirito Santo nel 1520. Nel 1928 vi si insediano la Caserma Vittorio Veneto e la relativa Scuola di Sanità militare. Il complesso risulta abbandonato dal 1998.

La Variante adottata ammette una destinazione per l'86% a funzione turistico-ricettiva, in un contesto oggettivamente delicato, a dispetto della condizione posta dalla Proprietà come prerequisito progettuale nella procedura concorsuale attivata *"nello spirito di quanto previsto dal Regolamento Urbanistico della città di Firenze all'interno della Scheda di attuazione AT.12.05"*, e dunque qualificata come esigenza intrinseca alla realizzazione del progetto[6] . La progettazione che ne risultasse - pur in ottemperanza delle prescrizioni dettate dalla Scheda norma variante - è suscettibile di apportare cambiamenti importanti nella vita quotidiana della popolazione, nella fruizione e nell'identità storico-culturale dei luoghi. Legittimi interrogativi suscitano i richiesti interventi di collegamento della clientela dell'albergo con Palazzo Pitti e Forte Belvedere, per gli impatti significativi sul paesaggio e le commistioni fra flussi privati e pubblici in ambienti museali. Analoghe perplessità suscitano gli scavi necessari alla realizzazione di opere in sotterraneo - per viabilità, parcheggi e servizi - nel cuore della collina di Belvedere (il 'Poggio delle Rovinate'), la cui fragilità idrogeologica è attestata da più fonti storiche. Cautele aggiuntive richiede il potenziale rischio archeologico per la presenza del primo significativo insediamento paleocristiano della romana Florentia. E ci si interroga sugli effetti che potrebbe produrre quotidianamente, sulla

[6] *("Il concept urbanistico dovrà essere caratterizzato da un adeguato mix funzionale, dalla valorizzazione dei percorsi di collegamento del complesso con la città limitrofa - in particolare con il Giardino di Boboli e con il Forte Belvedere - e dallo sviluppo dei percorsi interni, del verde pubblico, degli spazi comuni e dovrà essere accompagnato da un piano che ne dimostri la fattibilità economico-finanziaria"*),

frequentazione di strade altamente qualificate della collina fiorentina come Via San Leonardo, l'indispensabile flusso di mezzi di rifornimento merci e smaltimento dei rifiuti per una struttura chiamata ad ospitare fino a 300 clienti e altrettanti addetti ai servizi.

1.2 Il processo di trasformazione in corso

Dopo l'autorizzazione del MIBACT, pur con condizioni, nel 2013, con Delibera N. 637/2013, all'alienazione dell'immobile da parte dell'Ente "Agenzia del Demanio – Filiale Toscana e Umbria", nel 2015 il complesso è stato acquistato dal soggetto privato. Per la complessità e la particolare ubicazione del manufatto, la Scheda norma vigente AT 12.05 ha indicato l'attivazione di una procedura concorsuale per definire le nuove destinazioni d'uso da insediare nel complesso e le ulteriori indicazioni specifiche. Integralmente gestita dalla Parte privata (quanto a scelta dei componenti della Commissione giudicatrice e a determinazione dei criteri di valutazione dei sedici "concept" presentati), la Proprietà ha acquisito tre "concept" che, trasmessi all'Amministrazione Comunale il 13.12.2016, hanno rappresentato la base per la presentazione, a cura della medesima Parte privata, di una proposta di Variante urbanistica, che l'Amministrazione Comunale ha valutato e attivato con la procedura semplificata.

1.3 Le istanze di tutela del complesso nel principio della trasparenza degli atti

Reiterate istanze alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze di accesso alla documentazione scaturita dalla procedura concorsuale, sostenute dal Difensore civico della Toscana, hanno avuto il solo esito di permettere, con mesi di ritardo nonostante l'autorizzazione dei controinteressati, la visione dei tre concept primi classificati, ma non quella dei restanti tredici elaborati presentati dai concorrenti, che potrebbero forse fornire indicazioni utili sulle migliori modalità di rendere la destinazione urbanistica effettivamente sostenibile, compatibile coi vincoli fisici, idrogeologici, architettonici, archeologici e paesaggistici che il contesto impone.

Con delibera 13.06.2019, inoltre, la Giunta comunale, con procedura non ortodossa, ha ritenuto di non assoggettare la Variante alla Valutazione Ambientale Strategica. Non è stata neppure accordata dall'Amministrazione Comunale la sospensione – richiesta dalla scrivente Associazione al Sindaco in data 16 luglio 2020 - dei termini per la presentazione delle Osservazioni dei

cittadini, compressi fra il 25 giugno e il 25 luglio 2020, ovverosia nell'arco dei soli 30 giorni che decorrono dalla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Regionale BURT, invece che dei 60 giorni che sarebbero stati disponibili con una Variante non 'semplificata', Ciò, per giunta, nelle circostanze di difficoltà legate alla presenza dell'emergenza sanitaria nazionale Covid. Parimenti, non sono state soddisfatte le richieste – indirizzate nella medesima nota al Sindaco - di adozione di procedure di informazione della cittadinanza adeguate all'importanza della materia, né di recupero della procedura di assoggettamento della Variante alla Valutazione Ambientale Strategica.

Alla scrivente Associazione è stato comunicato tuttavia in data 12 gennaio 2021 dalla Direzione Urbanistica che *"residua comunque ancora la possibilità di presentare osservazioni, se pur fuori termine, che, come più volte preannunciato, saranno puntualmente istruite e contro dedotte dall'Ufficio nei modi previsti dalla normativa in materia e inviate all'organo competente (Consiglio Comunale) per la loro determinazione nel merito"*. Tale notizia non è stata però resa pubblica dall'Amministrazione, e la cittadinanza non ha potuto giovarsene.

Dopo quelle trasmesse il 25 luglio 2020 e il 7 settembre 2020, e il presente contributo, *Idra* si appresta a depositare presso la Direzione Urbanistica del Comune di Firenze ulteriori Osservazioni, anche sulla scorta dell'analisi dei dati acquisiti nel corso dell'audizione della rappresentanza della Proprietà presso la Commissione Consiliare 3 Urbanistica il 23 novembre 2020.

E' stata del resto assicurata dal Presidente del Consiglio Comunale, in risposta all'istanza trasmessa il 29 luglio 2020 all'attenzione sua e del Presidente della Commissione Consiliare 3 Urbanistica, un'audizione della scrivente Associazione presso quella Commissione prima che essa provveda all'analisi delle controdeduzioni alle Osservazioni dei cittadini che la Direzione Urbanistica trasmetterà al Consiglio Comunale.

Il 21 gennaio 2021 il Presidente del Consiglio di Quartiere 1 Maurizio Sguanci ha accordato a una delegazione della scrivente Associazione e della cittadinanza attiva un incontro in presenza, nel corso del quale – a fronte dell'annuncio, da parte dell'Associazione, dell'imminente presentazione in Regione Toscana di un progetto partecipativo ai sensi della Legge Regionale 46/2013 – il Presidente ha dichiarato la disponibilità del Quartiere 1 (che ospita il Centro storico della città e risulta essere il solo soggetto amministrativo ad aver sottoscritto, a Firenze, il Protocollo d'intesa Regione – Enti locali in attuazione della L.R. 46/2013) ad aprire un percorso di ascolto.

L'Associazione ha effettivamente presentato in data 31 gennaio 2021 all'Autorità Regionale per la Garanzia e la Promozione della Partecipazione, istituita presso il Consiglio Regionale della Toscana, una domanda preliminare, con richiesta di sostegno ai sensi della L.R. 46/2013, per l'apertura di un processo partecipativo in relazione al progetto denominato "Laboratorio Belvedere".

In data 11 febbraio 2021, con *Deliberazione n. 10/2021*, l'Autorità Regionale ha accordato l'assegnazione preliminare del sostegno al progetto presentato, *"in ragione della rilevanza dei temi affrontati e della loro corretta impostazione metodologica"*, accompagnandola col pre-impegno a un contributo che ne agevolasse l'attuazione.

Successivamente, in data 13 marzo 2021, l'Associazione ha depositato presso la medesima Autorità – a completamento dell'iter previsto dalla Legge 46/2013 - la "Scheda progetto definitiva" (*estratto*) del percorso partecipativo "Laboratorio Belvedere", corredata da 677 firme – accompagnate dai dati dei rispettivi documenti di identità - di altrettanti cittadini residenti nella Zona Oltrarno del Quartiere 1 di Firenze, ovverosia all'interno del perimetro concordato con l'Autorità, ben oltre quindi la quota minima di firme richiesta, pari a 357 unità. Sono state inoltre allegate contestualmente, ad attestare il vivo interesse che il tema suscita anche oltre il perimetro della Zona Oltrarno e all'esterno della stessa città di Firenze, 387 firme di non residenti raccolte a dispetto delle difficoltà registrate nel corso della perdurante pandemia da Covid 19.

Dopo reiterati vani tentativi di interlocuzione, telefonica e via posta elettronica ordinaria e certificata, a partire dal 1 febbraio 2021, con gli Assessori competenti e il Sindaco del Comune di Firenze, in data 26 marzo 2021 il Segretario Generale del Comune di Firenze ha trasmesso all'Autorità Regionale e alla scrivente Associazione il diniego del sostegno, da parte dell'Amministrazione Comunale, al progetto partecipativo "Laboratorio Belvedere", così motivandolo: *"Lo svolgimento di una ulteriore fase di partecipazione risulta incompatibile con le esigenze di corretto svolgimento del procedimento in corso"*.

In data 31 marzo 2021, il dirigente dell'Autorità Regionale (ma non i componenti dell'Autorità, che mai hanno interloquito formalmente con l'Associazione) ha comunicato che *"in conseguenza di ciò, questa Autorità, ai sensi dell'art. 18, commi 3 e 4 della l.r. 46/2013, non procederà all'approvazione del progetto definitivo "Laboratorio Belvedere"* (…)", senza che sia stata mai soddisfatta,

dopo la presentazione della domanda preliminare il 31 gennaio, la richiesta di incontri, in presenza o a distanza, con l'Autorità stessa e/o con esponenti dell'Amministrazione Comunale. Il dirigente ha aggiunto che l'Autorità *"resta tuttavia a disposizione, qualora lo riteniate utile ed opportuno, per un incontro al fine di valutare eventuali soluzioni alternative"*. Ma le ripetute richieste di ottenere l'incontro promesso sono state successivamente respinte dall'Autorità (per maggior precisione, dal dirigente regionale).

In parallelo, a partire da febbraio 2021, l'Associazione ha provveduto a diffondere nel mondo della cultura locale, nazionale e internazionale un appello, il *"Manifesto Boboli-Belvedere"* sottoscritto ad oggi da oltre 600 personalità di vario rango e provenienza, geografica e disciplinare (è attivato, per la raccolta delle adesioni, l'account specifico *bobolibelvedere@gmail.com*).

Il 16 aprile 2021 è stata accordata all'Associazione un'audizione sull'argomento della Variante, in videoconferenza streaming, presso la Commissione Territorio e Ambiente del Quartiere 1, alla quale è stata rinnovata la richiesta di sostegno all'iniziativa partecipativa presentata il 21 gennaio al citato Presidente del Consiglio di Quartiere 1 Maurizio Sguanci, sulla scorta della disponibilità da lui manifestata a praticare un percorso di ascolto. Accolta favorevolmente da tutti gli esponenti della Commissione intervenuti con domande o commenti nel corso dell'audizione, la richiesta è stata successivamente rigettata con nota del 24 aprile 2021, che il presidente della Commissione Andrea Abbassi ha trasmesso accompagnandola con la seguente notazione: *"Comprendendo la vostra delusione, restiamo in attesa di prossimi momenti di contatto e di collaborazione"*.

All'audizione, cui l'Associazione ha inteso conferire una valenza di esordio del processo partecipativo democratico "Laboratorio Belvedere", ancorché denegato dalle Istituzioni locali, sono seguiti ad oggi altri quattro appuntamenti pubblici del progetto a beneficio della cittadinanza:

- il 28 maggio 2021 una rappresentanza dei firmatari del "Manifesto Boboli-Belvedere" si è avvicendata ai microfoni dell'Associazione, in presenza e telefonicamente, nel corso di una "Maratona oratoria civile" svoltasi sotto Palazzo Vecchio (*video-documentata in rete*);
- il 16 giugno 2021 è stata effettuata a beneficio della cittadinanza e dei visitatori esteri una passeggiata culturale guidata lungo il crinale di Forte Belvedere e giù per Costa San Giorgio fino a Ponte Vecchi (*videodocumentata in rete*);

- il 30 giugno 2021 è stato avviato con una classe Terza (indirizzo "Scienze umane") del Liceo Statale "Giovanni Pascoli" di Firenze un percorso di cittadinanza attiva in sei tappe, calendarizzate fra giugno e dicembre 2021, denominato "Come sogniamo Boboli e Belvedere", secondo le linee dell'Avviso 9707 del 27 aprile 2021 "Apprendimento e socialità" con cui il Ministero dell'Istruzione ha avviato un *progetto "volto ad ampliare e sostenere l'offerta formativa, integrando gli interventi strategici nazionali con azioni specifiche dirette a migliorare le competenze di base e digitali, nonché promuovere iniziative per l'aggregazione, la socialità e la vita di gruppo delle studentesse e degli studenti";* prima tappa del percorso, una visita guidata alla collina che ospita Forte Belvedere, Costa San Giorgio e i Giardini di Boboli;
- il 2 luglio 2021 ha avuto luogo il secondo appuntamento del medesimo progetto "Come sogniamo Boboli e Belvedere": visita guidata ai Giardino medicei di Boboli (*videodocumentata in rete*).

A partire dal 31 maggio 2021, i contributi proposti alla "Maratona oratoria civile", cui vanno progressivamente aggiungendosi nuovi interventi provenienti da ogni parte del pianeta a sostegno del "Manifesto Boboli-Belvedere" (editato *anche in lingua inglese*), vengono trasmessi al Sindaco e a tutti i componenti della Giunta comunale di Firenze.[7]

[7] Ad oggi si annoverano quelli di Laura Baldini, Angelo Baracca, Mario Bencivenni, Moreno Biagioni, Ilaria Borletti Buitoni, Franco Cardini, Mario Carniani, Alvaro Company, Vittorio d'Oriano, Marinella Del Buono, Pier Paolo Donati, Giancarlo Donati Cori, Giovanni Fanelli, Maria Cristina François, Angelo Gaccione, Piero Gensini, Bernardo Francesco Gianni, Paola Grifoni, Anna Guarducci, Diana Hall, Richard Hall, Vittorio Maschietto, Maria Grazia Messina, Antonio Natali, Lorenzo Orioli, Antonio Paolucci, Pancho Pardi, Luca Pezzuto, Giannozzo Pucci, Romano Rinaldi, Leonardo Rombai, Abner Rossi, Oliva Rucellai, Adele Seniori Costantini, Carlo Spagnolo, Paolo Ventura, Mara Visonà, Elissa B. Weaver, Luigi Zangheri. Copiosa documentazione degli approfondimenti informativi effettuati, delle iniziative civiche attivate e delle interlocuzioni istituzionali esperite presso le articolazioni amministrative degli organi interessati (Comune di Firenze; Consiglio di Quartiere 1 del Comune di Firenze; Regione Toscana; Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio; Segretariato Regionale Mibact; Gallerie degli Uffizi; Ministero per i Beni Culturali e Ambientali; Difensore Civico della Toscana; Unesco; ICOMOS Italia) è stata messa formalmente a disposizione dei medesimi Enti ed è pubblicata sul sito web dell'Associazione www.idraonlus.it.

2 La Scheda norma del RU approvato il 2.4.2015 ("Scheda norma vigente") relativa all'ex Caserma Vittorio Veneto UTOE 12 – variata con adozione l'1.6.2020: incongruenze, inosservanze e improprietà

La "Scheda norma vigente" Ex Caserma Vittorio Veneto UTOE 12, ubicazione Costa San Giorgio 39, si compone di una serie di indicazioni dalla pagina 1017 alla pagina 1020 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, Volume 4/2, deliberazione CC 2015/C/00025 del 02.04.2015.

La "Scheda norma variante" integra e corregge la precedente del 2.4.2015 che affermava che *"la complessità del manufatto e la sua particolare ubicazione non consentono di operare in questa fase scelte previsionali che permettano di garantire un adeguato recupero del bene di valore storico architettonico e il corretto insediamento di nuove destinazioni d'uso che non costituiscano fattori di criticità a livello urbanistico. A tal fine il Regolamento Urbanistico propone di attivare un percorso concorsuale preliminare alla definizione delle nuove destinazioni d'uso."*

Sono state anche analizzate complessivamente sette diverse ulteriori versioni della Scheda norma per l'ambito in oggetto tra loro difformi, elaborate nel corso dell'iter istruttorio e deliberativo del Regolamento Urbanistico 2015, della Variante 2018 e della Variante Semplificata adottata nel giugno 2020.

Le varie versioni rivelano il progressivo scivolamento da modalità di intervento prudenti, afferenti al restauro, verso modalità sempre più trasformative, afferenti al campo della ristrutturazione.[8] Se si tengono in considerazione le

[8] Sono state analizzate le seguenti versioni:

1 All_B4_2_RU_NTA_ApprovREV(firmato) - deliberazione CC 2015-C-00025 del 02.04.2015 - Norme tecniche di attuazione, Volume 4/2, deliberazione CC 2015/C/00025 del 02.04.2015, approvazione. Pag. 107. Priva dei dati circa la SUL esistente e la SUL di progetto. Come "destinazioni d'uso di progetto" prevede un "Mix funzionale da definire". Come "modalità d'intervento" prevede la "procedura concorsuale". Alla voce "Parametri/tipi di intervento" prevede "Restauro e risanamento conservativo".

2 All_A_RelUrbaControded_Approv_Em(firmato) - Allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Firenze 00045 del 15.10.2018, con oggetto "Approvazione variante al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo e contestuale approvazione rapporto ambientale e sintesi non tecnica. Adeguamento del Regolamento Edilizio - coordinamento con la variante al RU". Pag. 153-154. La Scheda presenta gli stessi contenuti, cioè tutte le indicazioni ancora generiche della Scheda norma presente in All_B4_2_RU_NTA_ApprovREV(firmato) - deliberazione CC 2015-C-00025 del 02.04.2015, ovverosia la Scheda norma vigente, inclusa la procedura concorsuale come modalità d'intervento da effettuare. Ma – fermo restando il carattere indefinito della destinazione d'uso, e in assenza di altri dati, risultanze o scenari in alcun modo esplicitati – alla voce "Parametri/tipi di intervento" la dicitura "Restauro e risanamento conservativo" risulta rigata e sostituita in

rosso da "Ristrutturazione edilizia". Viene introdotta cioè una tipologia d'intervento (la "ristrutturazione edilizia") totalmente divergente da quella precedentemente prevista (il "restauro e risanamento conservativo"), assai più consona peraltro al contesto storico-architettonico del complesso, fortemente vincolato dalla normativa e dallo stesso Ministero dei Beni e Attività Culturali nell'atto di compravendita.

3 02 Doc Prel_variante RU_CostaSGiorgio_22 febbraio 2019 - Documento preliminare di VAS del Gruppo di lavoro interdisciplinare della Proprietà, su carta intestata del Comune di Firenze. Pag. 25. La Scheda - rispetto alle Schede del 02.04.2015 e del 15.10.2018 – aggiunge in maniera articolata i dati che, tenuto conto degli esiti del Concorso, la Proprietà sottopone all'Amministrazione Comunale affinché possa procedere alla definizione della Variante. Pag. 25 "2.3 Proposta di Variante della Scheda Norma AT. 12.05. Di seguito si riporta la proposta di Variante della Scheda Norma AT 12.05". Compaiono, rispetto alle Schede norma del 02.04.2015 e del 15.10.2018, le seguenti nuove indicazioni: *"SUL esistente Sul esistente ad oggi rilevabile (secondo i parametri di cui al DPGR 64/R/2013): 16.150 mq SUL di progetto SUL di progetto equivalente alla SUL esistente; destinazioni d'uso di progetto (articolate all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico) Turistico-ricettivo: 5a. accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, residenze turistiche alberghiere, case per ferie, ostelli (….), albergo diffuso ai sensi della normativa regionale: 86%. Commerciale: 4d. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili: 8% 4c. commercio in esercizio di vicinato: 1%; Direzionale comprensivo delle attività private di servizio: 3b. attività di piccole dimensioni di servizio alla persona e alla residenza: 5%".* Nel documento le destinazioni sono descritte in modo leggermente diverso rispetto all'elencazione nella scheda norma. La SUL totale è ripartita, nei diversi usi ed articolazioni (gli usi e le articolazioni sono stati individuati secondo quanto stabilità dall'art. 19 delle NTA del RU del Comune di Firenze), secondo i seguenti intervalli di percentuali: ▪ 86% della SUL totale è destinata a Turistico ricettivo (5. turistico – ricettivo. 5a accoglienza in albergo [..]); 8% della SUL totale è destinata a Esercizi di somministrazione (4. commerciale. 4d. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande); 1% della SUL totale è destinata a Commercio in esercizi di vicinato (4. commerciale. 4c commercio in esercizi di vicinato. Con superficie di vendita Sv ≤ 300 mq); 5% della SUL totale è destinata a Spa – servizio alla persona (3. direzionale comprensivo delle attività private di servizio. 3b. attività di piccole dimensioni di servizio alla persona e alla residenza) Modalità d'intervento: "Progetto Unitario Convenzionato. E' sempre ammesso, da parte dell'attuatore, il ricorso al Permesso di costruire convenzionato". Alla voce "Parametri/tipi di intervento" compaiono i seguenti tipi di intervento, aggiuntivi rispetto a quello della "Ristrutturazione edilizia" (ultima nell'ordine), indicato come unico nell'Allegato A alla Deliberazione del CC 2018/C/00045 del 15.10.2018: "Manutenzione Ordinaria", "Manutenzione Straordinaria". Ricompare inoltre l'intervento "Restauro e risanamento conservativo". Il documento esplicita che la Variante persegue l'obiettivo di "garantire un adeguato recupero del bene di valore storico architettonico e il corretto inserimento di nuove destinazioni d'uso che non costituiscano fattori di criticità a livello urbanistico"… "anche ammettendo, per il Complesso, la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia", e dunque non escludendo – come si evince dalla Scheda – gli interventi di "Manutenzione Ordinaria", "Manutenzione Straordinaria" e "Restauro e risanamento conservativo". "La Variante alla Scheda AT 12.05 persegue tale obiettivo; ciò in virtù dei contenuti e dei principi stabiliti dalla Variante al RU, recentemente adottata dal Consiglio Comunale n. 2018/C/00011 del 16/04/2018, che ammette per le emergenze di valore storico-architettonico, tra cui gli edifici notificati e tutelati per legge (beni culturali ai sensi del DLgs 42/2004) interventi di ristrutturazione edilizia (vedasi l'art. 13, comma, 2 punto delle NTA del RU, modificato dalla Variante)". A pag. 80, però, sotto l'intestazione "Di seguito si riporta la Scheda AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto vigente (Variante al RU approvata con Deliberazione del CC 2018/C/00045 del 15.10.2018) ed oggetto del presente Documento Preliminare", la descrizione della Scheda norma – che riporta ancora in calce il numero di pagina 1033 - arretra al livello della Scheda norma contenuta nella deliberazione del Consiglio Comunale del 02.04.2015 (Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico): non risultano ancora i valori della SUL esistente né quelli della SUL di progetto; fra le destinazioni d'uso di progetto compare ancora il generico "Mix funzionale da definire"; la modalità d'intervento è ancora la "procedura concorsuale". E tuttavia, a pagina 80, alla voce "Parametri/tipi di intervento" non figurano né "Manutenzione Ordinaria", né "Manutenzione Straordinaria", né "Restauro e risanamento conservativo", ma

la sola voce "Ristrutturazione edilizia", che nell'Allegato A alla Deliberazione del CC 2018/C/00045 del 15.10.2018 compariva *ex abrupto* all'interno di una formulazione priva di SUL, priva di destinazioni d'uso di progetto, e antecedente all'effettuazione della stessa procedura concorsuale.

A pag. 76 del documento, la Proprietà dà ragione della ridefinizione dell'intervento come mera "ristrutturazione edilizia" facendo riferimento alla Allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Firenze 00045 del 15.10.2018: *"Recentemente è stata approvata, con Deliberazione CC 2018/C/00045 del 15.10.2018, la Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo; tale Variante ha interessato anche la Scheda AT.12.05. Il Complesso Ex Caserma Vittorio Veneto è classificato dal Regolamento Urbanistico Comunale di Firenze come zona omogenea A, ambito del nucleo storico (Rif. Art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), costituisce l'area di trasformazione denominata AT 12.05 (Rif. Scheda omonima delle NTA) ed è sottoposto a vincolo da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (ex. D. Lgs. 42/2004). Nell'art. 65 delle NTA del RU, nella Descrizione si legge che "L'ambito del nucleo storico individua il centro storico UNESCO compreso entro la fascia dei viali, costituito da un inestimabile patrimonio di valore storico architettonico che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e la stratificazione dei processi di trasformazione, sia nella rete stradale che negli spazi inedificati, sia nel patrimonio edilizio esistente di tipo seriale, pur risalente a diverse epoche di costruzione."* All'interno del nucleo storico, secondo il comma 2 dell'art. 65, *"… gli interventi edilizi devono essere sempre volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico entro il quale sono riconoscibili secondo la classificazione di cui all'art.13: le emergenze di valore storico architettonico; le emergenze di interesse documentale del moderno; il tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale; l'edificato recente/edificato recente - elementi incongrui."*

4 03 AT 12_05_VARIANTE

La Scheda compare come Documento 03 all'interno dell'"All_A_DocPrelVASAT1205CasermaVVeneto", fornito in data 7.7.2020 dalla Direzione Urbanistica in risposta (_RispInvioDocExVittorioVenetoConLink_signed; allegata) alla richiesta di accesso agli atti, al seguente punto: 2.Deliberazione Giunta Comunale n. 2019/G/00116 del 22.03.2019; Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico Scheda norma AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto. Avvio verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (art. 22 della LR 10/2010). All_A_DocPrelVASAT1205CasermaVVeneto.zip Il contenuto della Scheda appare identico a quello che si legge a pag. 25 del precedente documento 02 Doc Prel_variante RU_CostaSGiorgio_22 febbraio 2019, inclusi – alla voce Parametri/tipi d'intervento, le indicazioni "Manutenzione Ordinaria", "Manutenzione Straordinaria", "Restauro e risanamento conservativo", "Ristrutturazione edilizia". Non riporta, in testa, la dicitura ""2.3 Proposta di Variante della Scheda Norma AT. 12.05. Di seguito si riporta la proposta di Variante della Scheda Norma AT 12.05". Identico anche il numero di pagina 1033 che figura in calce.

5 All_A_RelaUrbaVarAT12_05ExVVenetoE_2020gp139301signed_signed - Relazione urbanistica - Allegato alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 2020/C/00016 del 01.06.2020 - adozione variante semplificata art. 30 e ss LR 65/2014. All'atto dell'adozione, nell'allegato alla Relazione urbanistica la Scheda norma variante (pag. 21) evidenzia con locuzioni rigate le modifiche colorate in rosso, semplifica la descrizione di tutte le componenti relative alla destinazione e unifica in una sola quota cumulativa del 9% la destinazione "commerciale" ridefinendola come "commerciale relativa alle medie strutture di vendita", senza però evidenziare con le rigature – nel caso delle quote di destinazione - le precedenti formulazioni delle diverse destinazioni sostituite dalle nuove. Alla voce "modalità di intervento" compare in rosso la dicitura "progetto unitario convenzionato", *sic et simpliciter*, in luogo della dicitura del 2015 "procedura concorsuale", rigata. Alla voce "Parametri/tipi di intervento" viene indicata la sola "Ristrutturazione edilizia", non evidenziata col colore rosso benché rappresenti una novità rispetto alle quattro diverse opzioni precedentemente formulate nella "Proposta di Variante della Scheda Norma AT. 12.05" (documento preliminare di VAS del Gruppo di lavoro interdisciplinare della Proprietà del 22.2.2019). Né le tre opzioni escluse figurano enunciate e rigate. A Pagina 17 - Scheda norma vigente, non risultano i dati della SUL esistente né quelli della SUL di progetto, mentre fra le destinazioni d'uso compare "Mix funzionale da definire". La Scheda ricalca quella riportata. A Pagina 21 - Scheda norma variante, SUL esistente ai sensi del DPGR 64/R/2013: 16.137 mq; SUL di progetto: 16.137 mq; destinazioni d'uso di progetto turistico-ricettiva: 86% commerciale relativa alle medie strutture di vendita, 9% direzionale comprensiva delle attività private di servizio, 5%; modalità d'intervento: progetto unitario

elaborazioni grafiche relative ai locali interrati predisposte per conto della Proprietà dallo Studio Marzocco srl, che prevedono un insieme sistematico di interventi edilizi con le nuove funzioni terziarie e l'inserimento di una nuova rete stradale sotterranea e di collegamento fra i servizi l'intervento potrebbe essere appunto qualificato come di pesante e insostenibile ristrutturazione urbanistica.

2.1 Descrizione e ubicazione

2.1.1 Difformità di perimetrazione nella Scheda variante

La perimetrazione della AT 12.05 corrisponde al complesso immobiliare ceduto dal Demanio alla società Pontevecchio SpA. La versione 2020 è difforme da quella prevista dal Regolamento Urbanistico del 2015. Sono state escluse dall'area di trasformazione piccole porzioni edilizie a ovest ed un fabbricato su Costa San Giorgio angolo vicolo della Cava a est. Non risulta che sia stata data doverosa motivazione della modifica al perimetro dell'AT 12.5.

convenzionato. Anche il resto del testo della Scheda riporta rigate le cancellazioni e, in rosso, le variazioni introdotte.

6 AT12_05ExCasermaVittorioVeneto_var00023_adot_compressed - Documento ricevuto dalla Direzione Urbanistica in data 17.6.2020. Il contenuto è apparentemente identico a quello di pag. 21 del documento "All_A_RelaUrbaVarAT12_05ExVVenetoE_2020gp139301signed_signed" (Relazione urbanistica). Uniche differenze: qui non compare in testa la dicitura "Scheda norma variante", e non figurano numeri di pagina in calce.

7 AT12_05ExCasermaVittorioVeneto_var00011_approv. La Scheda (*http://webru.comune.fi.it/normeru/AT12_05ExCasermaVittorioVeneto_var00011_approv.pdf*) è menzionata nell'Estratto dal Verbale del Consiglio comunale del 01.06.'20, DELIBERAZIONE N. 2020/C/00016 (PROPOSTA N. 2020/00023) (*https://accessoconcertificato.comune.fi.it/OdeProduzione/FIODEWeb5.nsf/AttiPerNumAtto/2020-C-00016/$File/2020_C_00016.pdf*), al punto seguente: "*Premesso ancora che (…) 3. come in altri casi di elevata complessità, la scheda norma del RU non ha definito la/le destinazione d'uso di progetto, prevedendo l'attivazione di una procedura concorsuale preliminare alla definizione delle nuove destinazioni d'uso; la complessità del manufatto e la sua particolare ubicazione non consentivano infatti, in fase di approvazione del RU, di operare scelte previsionali capaci di garantire un adeguato recupero del bene di valore storico-architettonico e il corretto insediamento di nuove destinazioni d'uso; è stato pertanto ritenuto opportuno rinviare ad una fase successiva la definizione della trasformazione urbanistica, da conformare mediante variante alla scheda norma contenuta nel RU; il tutto come meglio specificato nella scheda norma del RU alla quale si rinvia integralmente, link: http://webru.comune.fi.it/normeru/AT12_05ExCasermaVittorioVeneto_var00011_approv.pdf*". Il contenuto sembra identico a quello che si legge a pag. 80 del documento "02 Doc Prel_variante RU_CostaSGiorgio_22 febbraio 2019", ma non compare l'intestazione "Di seguito si riporta la Scheda AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto vigente (Variante al RU approvata con Deliberazione del CC 2018/C/00045 del 15.10.2018) ed oggetto del presente Documento Preliminare", né figurano numeri di pagine in calce.

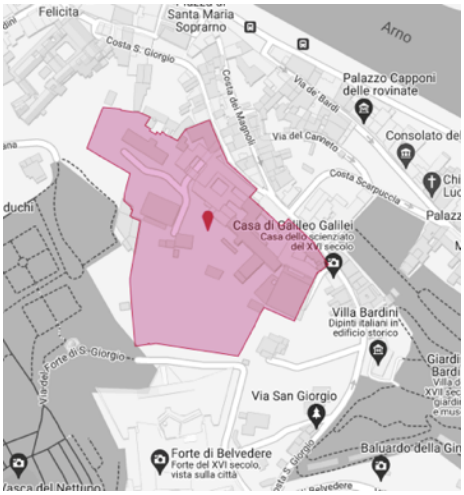


Figura 3- Estratto da OpenRU - Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 13.8.2021

Figura 4 - Perimetrazione AT12.05 secondo la Scheda norma versione originale Superficie circa ha 3,1 da Google Earth 14.2.2020

Figura 5 - Perimetrazione AT12.05 secondo la Scheda norma versione giugno 2020 – Superficie circa ha 3 da Google Earth 14.2.2020

2.1.2 Insufficiente descrizione degli accessi al complesso

Il complesso è dichiarato dotato di un unico ingresso in Costa San Giorgio 39.

Viceversa gli accessi, esistenti, tamponati e potenziali, sono molteplici sia su Costa San Giorgio che su Via della Cava, come ampiamente dimostrato dalla documentazione fotografica disponibile in rete e oggetto di riflessioni e suggerimenti nelle *prescrizioni della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del 24.12.2013 n. 637/2013* puntualmente analizzate in questa relazione. [9]

[9] Un esposto del CONF.SAL - UNSA Beni Culturali - Via del Collegio Romano, 27 - 00186 Roma Tel. 06 6723 2348 – 2889 Sito Internet: www.unsabeniculturali.it - Coordinamento Regione Toscana in data 26 luglio 2017 segnalava una serie di "incongruenze di proprietà, manutenzione, lavori edili e tutela dei beni culturali – violazione di norme – elusione pagamenti diritti dovuti – mancanza dovuta vigilanza e prescrizioni di tutela – richiesta legittimi accertamenti ed acquisizione al patrimonio pubblico quanto di propria spettanza." Gli aspetti più vistosi riguardano: A)la privatizzazione della parte terminale del vicolo della Cava, una trentina di metri, chiuso per ragioni di sicurezza dall'amministrazione militare e non più restituito al Comune di Firenze dopo l'abbandono del complesso dal Ministero della Difesa. B) Lo status giuridico della particella 664 non compresa nella compravendita né nell'atto di vincolo.

Figura 6 - Facciate d'angolo tra Costa San Giorgio e Vicolo della Cava - porzione mappale 419 Fo 173 stralciata nella Scheda norma modificata nel 2019 (Google Street View 2020)

Figura 7 – Vista da sud delle facciate d'angolo tra Costa San Giorgio e Vicolo della Cava interessate da lavori edilizi - porzione mappale 419 Fo 173 (Google Street View 2014)

Figura 8 – Vista da nord della facciata d'angolo tra Costa San Giorgio e Vicolo della Cava con lavori edilizi - porzione mappale 419 Fo 173 (Google Street View 2014)

Figura 9 – Vista da nord della facciata d'angolo tra Costa San Giorgio e Vicolo della Cava - porzione mappale 419 Fo 173 (Google Street View 2020)

Figura 10 - Costa San Giorgio 27-29 e porta occlusa (Google Street View 2020)

Figura 11 - Porticati tamponati (Google Street View 2020)

Figura 12 - Porticati tamponati (Google Street View 2020)

Figura 13 - Porta tamponata con portale in pietra (Google Street View 2020)

Figura 14 - Porta tamponata di cui all'immagine precedente (Google Street View 2020)

Figura 15 - Portone al numero civico 39 ed ultima porzione appartenente alla "Caserma Vittorio Veneto" (Google Street View 2020)

Figura 16 – Portale monumentale e cancello con accesso a delle zone seminterrate (Google Street View 2020)

Figura 17 - Passo carraio al numero civico 39 (Google Street View 2020)

2.1.3 Enfatizzazioni dello stato di degrado

La descrizione, dopo aver premesso come il *"grande complesso immobiliare di proprietà privata ubicato in costa San Giorgio, occupato fino al 1998 dalla caserma Vittorio Veneto"* costituisca *"un elemento di grande rilevanza architettonica nel centro storico UNESCO (…) con una significativa presenza di aree verdi a diretto contatto con la collina di Forte Belvedere e con il Giardino di Boboli"*, contempla un sintetico excursus storico[10] che si conclude mettendo in evidenza uno stato di sfacelo quasi irrimediabile.

Nella versione variata della Scheda norma sono in particolare sottolineati gli aspetti di irrimediabile compromissione di buona parte del complesso, prescindendo dal vincolo monumentale che lo comprende interamente.

Il testo sottolinea infatti:

- *"le aggiunte volumetriche"* e *"le radicali e in molti casi irreversibili alterazioni di ciò che restava dell'assetto storico e monumentale originario"*
- e, dopo l'abbandono *"quello che oggi si presenta a noi è un complesso degradato profondamente stratificato da una successione di interventi dove permangono elementi di altissimo valore culturale accanto a porzioni profondamente segnate dagli interventi compiuti nella lunga stagione della destinazione militare il cui il valore architettonico è invece residuale."*.[11]

[10] *"Il complesso trae le sue origini alla fine del X secolo, con una prima fase caratterizzata da tre insediamenti ecclesiali posti lungo il pendio della collina, le chiese di San Giorgio, San Mamiliano e San Sigismondo, cui seguono la fondazione del sottostante monastero di San Girolamo e San Francesco nel 1382, il passaggio della chiesa di San Giorgio dai Preti Secolari ai Domenicani di Fiesole e poi ai Salvestrini, fino alla fondazione del monastero di San Giorgio e dello Spirito Santo nel 1520, gli ampliamenti di entrambi i conventi avvenuti in più riprese nel corso dei secoli, le soppressioni napoleoniche del 1808-1810, il rientro delle suore conseguente alla Restaurazione, la trasformazione in caserma di fanteria del 1866, connessa alle esigenze determinatesi al tempo di Firenze capitale (1865-1870), la definitiva abolizione della funzione conventuale e il conseguente distacco dal complesso della chiesa di San Giorgio e di alcuni ambienti ad essa contigui, la forzata unificazione delle restanti strutture dei due conventi procedendo in tale processo di secolarizzazione con la creazione nel 1928 della Caserma Vittorio Veneto e della relativa Scuola di Sanita militare".*

[11] Nella versione della Scheda norma AT 12.05 adottata 2019 p. 1034 troviamo: *"il conseguente rapido degrado dell'intero complesso, che si presenta oggi con vaste porzioni crollate e altre in condizioni di pericolosità o impraticabilità"*

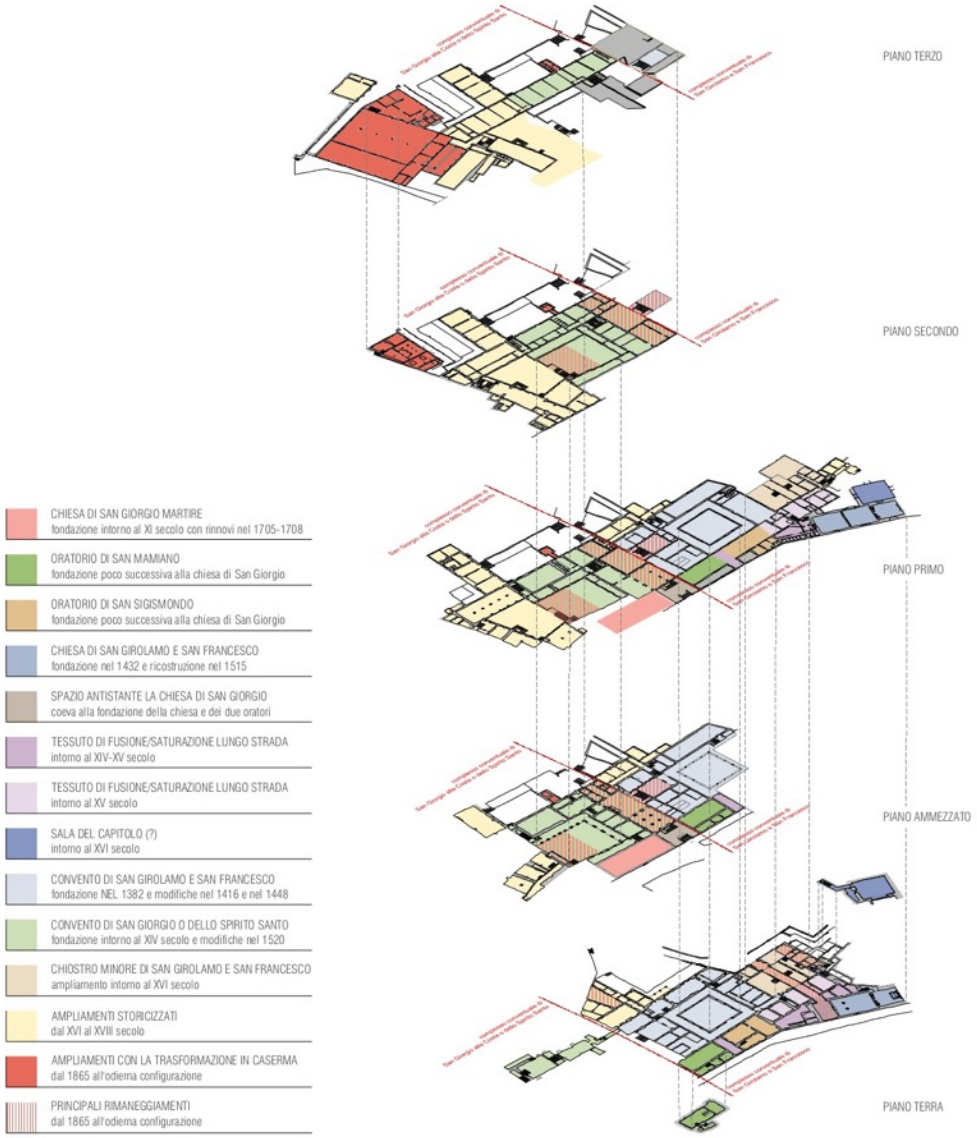


Figura 18 - Evoluzione storica del complesso (http://www.excasermavittorioveneto.it/it/storia)

La Scheda norma in tal modo contraddice l'accurato documento interpretativo dello sviluppo del complesso dal XI secolo ad oggi, elaborato a cura della società proprietaria Ponte Vecchio SpA e distribuito ai tre gruppi professionali ammessi alla seconda fase del concorso. Il documento, lungi dal liquidare il complesso come profondamente e irreversibilmente degradato, propone un'intelligente *"visione unitaria del manufatto in rapporto alla sua complessità storico-evolutiva, figurale, tecnologico-costruttiva e una visione allargata anche in merito ai processi e alle cause di degrado"*. [12]

[12] Lo studio sottolinea la necessità di *"una lettura intrecciata degli eventi che si sviluppa tra fonti dirette e indirette, supportata da esperienza e collaudato esercizio nel saper ricondurre a sintesi le diverse tematiche afferenti al manufatto …" "Quadro conoscitivo, Complesso di Costa San Giorgio, Evoluzione storica del*

2.2 Previsioni quantitative e categorie d'intervento orientate verso pesanti compromissioni dello stato dei luoghi

La Scheda dedica poche righe per stabilire il dimensionamento dell'intero complesso: la superficie utile lorda, fatta banalmente corrispondere all'esistente, una combinazione di destinazioni d'uso del tutto orientate verso l'alberghiero di lusso, l'attuazione diretta delle opere tramite titoli diretti di tipo edilizio con espressa esclusione della pianificazione attuativa.

2.2.1 Superficie Utile Lorda (SUL): mancata dimostrazione dei calcoli effettuati

La Scheda dichiara di confermare la *"SUL esistente ad oggi rilevabile (secondo i parametri di cui al DPGR 64/R/2013)"* pari a mq 16.137 di Superficie Utile Lorda di progetto. Non è data alcuna dimostrazione dei calcoli, né della fonte delle elaborazioni effettuate. Non risultano fissati dei limiti alle Superfici non residenziali e/o accessorie che come noto comprendono *"le parti condominiali o ad uso comune, le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra; le cantine nonché in generale i locali totalmente interrati; i locali motore ascensore, le cabine elettriche, ed altri vani tecnici consimili".* Tali superfici possono estendersi in modo molto cospicuo, non raramente fino al 100% delle superfici utili, e, nel nostro caso, del tutto incontrollato. Di conseguenza l'entità dell'intervento si configura come ancora più macroscopicamente impattante.

2.2.2 Parametri/tipi d'intervento: adozione della categoria di intervento "Ristrutturazione Edilizia"

La Scheda norma variante allegata alla Delibera di adozione dell'1.6.2020 sottopone l'intero complesso alla categoria della ristrutturazione edilizia. Nelle versioni precedenti della Scheda durante l'iter della Variante erano più correttamente ammessi i seguenti tipi di intervento, con corretto riferimento alla Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, pur senza indicare le porzioni dell'area di trasformazione rispettivamente assoggettate alle diverse categorie di intervento, nonostante la loro forte eterogeneità. La versione finale allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale di Firenze N. 2020/C/ di adozione della

complesso di Costa San Giorgio Analisi storica e della documentazione d'archivio" http://www.excasermavittorioveneto.it/it/documenti#:~:text=Evoluzione%20storica%20complesso%20CSG.

Variante semplificata sottopone invece l'intero complesso alla radicale categoria della ristrutturazione edilizia.

Figura 19 - Zona interessata da scavi (da Documento preliminare di VAS – Variante Scheda norma AT 12.5 Ex Caserma Vittorio Veneto del febbraio 2019)

Destano grande preoccupazione le anticipazioni dei pesanti interventi prospettati nel Documento preliminare di VAS – Variante Scheda norma AT 12.5 Ex Caserma Vittorio Veneto del febbraio 2019, che comportano tra l'altro massicci scavi nel sito in zone attualmente a verde o comunque inedificate, dell'ordine di circa 2000 mq fuori sedime. Si sottolinea che la realizzazione di tali opere sotterranee, pericolosamente collocate al piede del pendio e in prossimità di edifici storici, non è vincolata da nessuna norma specifica e potrà

essere autorizzata tramite la presentazione di varianti integrative al di là di quanto concordato nel progetto unitario convenzionato. [13]

2.2.3 Ingiustificata monofunzionalità turistica di lusso

La Scheda variata prevede un'altissima concentrazione di funzioni ricettive di pregio tipicamente poco o per nulla compatibili con la tutela dei Beni culturali, così come di seguito trascritto e calcolato:

- 86% - pari a 13878 mq di Turistico – ricettivo;
- 9% - pari a 1452 mq di Commerciale relativa alle medie strutture di vendita[14];
- 5% - pari a 806 mq - Direzionale comprensivo delle attività private di servizio

Le quantità delle varie destinazioni d'uso appaiono da un lato troppo precise e immotivate in tale loro dimensionamento sia per gli operatori che per l'Amministrazione Comunale. Nello stesso tempo presentano notevoli margini di genericità. Peraltro i tre progetti presentati alla seconda fase del concorso avevano individuato opzioni di diverse combinazioni di destinazioni d'uso. La Commissione ha apprezzato, presumibilmente seguendo le pressanti indicazioni della Proprietà, le due soluzioni impostate secondo un assetto funzionale mono-turistico-ricettivo (Caire, 86,7%, e Studio Macola - Sinergo Spa - Sistema Snc, 86%) e scartato l'ipotesi del gruppo 5+1 AA Agenzia di Architettura - Studio Valle Progettazioni Srl - Archisette Studio Associato, che

[13] *Si prevedono n. 11 interventi interrati: Aree interrate P1-P2-P3 adibite a parcheggi. (…) Parcheggio P3, con accesso da Vicolo della Cava, da ricavare al di sotto della sagoma dell'edificio esistente, sarà adibito al ricovero di scooter e biciclette degli addetti. (..) Aree interrate K sotto la sagoma di edifici esistenti per la realizzazione di vani di servizio e collegamento a comune. (..) Aree interrate S sotto sagoma e fuori sagoma di edifici esistenti per la realizzazione di vani di servizio della Spa. La realizzazione di un'area di carico/scarico merci in corrispondenza del confine con le mura del Forte Belvedere che si ergono a Sud del complesso dell'ex Caserma Vittorio Veneto, area attualmente a verde incolto. Il sistema di magazzinaggio prevede, verso valle e quindi verso il complesso esistente, la realizzazione di un collegamento che permetterebbe alle merci scaricate nell'area a monte di raggiungere un più vasto magazzino da costruire mediante lo scavo di un'ampia area al di sotto di un fabbricato esistente presente nella porzione orientale del complesso – Aree M1-M2-M3. Tale collegamento e area di carico/scarico potranno avvenire secondo due differenti ipotesi: soluzione 1 interrato; soluzione 2 di superficie. Solamente a seguito di indagini mirate ed approfondite si potrà proporre la soluzione più idonea ed opportuna al fine. - Percorso interrato a comune C. ""* da Documento preliminare di VAS – Variante Scheda norma AT 12.5 Ex Caserma Vittorio Veneto del febbraio 2019 p.278-279.Il documento fa riferimento all'elaborato "Interventi Interrati" redatto da Marzocco srl unipersonale, datato Febbraio 2019.

[14] Ai sensi della Legge regionale 23 novembre 2018, n. 62, Codice del Commercio. Art. 13 Definizioni, lettera e) per medie strutture di vendita si intendono gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato "fino a 2.500 metri quadrati se insediati nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, inseriti nelle aree commerciali metropolitane Firenze-Pistoia-Prato e Livorno-Pisa…" Ci si domanda dove possano essere reperiti gli standard di parcheggio per tali destinazioni d'uso.

aveva previsto un sistema misto pubblico-privato, limitando la destinazione alberghiera al 58% della SUL.

Con il mix funzionale prescelto sarebbe ammessa la possibilità di realizzare complessi commerciali o megastore con alta frequentazione di pubblico, peraltro senza i minimi requisiti di accessibilità, e l'attuale unico proprietario potrebbe, sulla base del progetto unitario convenzionato, alienare o affittare parte dei beni immobiliari ad altri operatori economici.

2.3 Grave inadeguatezza delle modalità attuative

La norma prevede l'attuazione dell'intervento tramite un "progetto unitario convenzionato" ex Art. 121 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 al posto del piano urbanistico attuativo, procedura di maggiore trasparenza e garanzia. [15] Tre sono le principali linee di criticità, che si impone di evidenziare: le destinazioni d'uso sono fatte discendere dal concorso in contrapposizione alle procedure di controllo della Valutazione Ambientale Strategica; la procedura concorsuale è stata fortemente viziata dall'influenza dei committenti che risultano aver indirizzato univocamente i concorrenti verso la destinazione turistica; lo strumento attuativo prescelto del progetto unitario è del tutto inadeguato al controllo di un intervento di questa natura, così complesso, comportante lavori i cui termini si estenderebbero temporalmente ben oltre quelli del progetto edilizio stabiliti in soli tre anni dall'inizio dei lavori dall'Art. 15 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. In parallelo, anche gli effetti ambientali si svilupperebbero in un periodo molto lungo.

[15] Il "Progetto unitario convenzionato" discende dal "Permesso di costruire convenzionato" (Art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) è stato introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014. Si riporta per comodità il testo: "*1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. 2. La convenzione (…) specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. 3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione (…); c) le caratteristiche morfologiche degli interventi; d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. 4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. 5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione. 6.(…) Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*"

2.3.1 Procedura concorsuale versus Valutazione Ambientale Strategica

L'individuazione delle modalità di intervento è fatta dipendere dalla Scheda del RU 2015 per l'ambito AT 12.5, che prevedeva l'attivazione di una procedura concorsuale accompagnata da relativo piano economico e finanziario al fine di individuare un *"progetto redatto su un rilievo di dettaglio fornito dalla Proprietà"* contenente *"specifica verifica sui fattori impattanti correlati all'insediamento delle diverse destinazioni ed in particolare fattori di:*

- *incompatibilità con la tutela del bene di valore storico architettonico*
- *deficit infrastrutturale che possono compromettere l'equilibrio dotazionale del contesto con effetti di sovraccarico sulla rete infrastrutturale esistente e sul sistema della sosta*
- *disagio/disturbo che possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto".*

La procedura introdotta dal Regolamento Urbanistico 2015 si configura come un espediente alternativo alla strada maestra della redazione di una procedura di Valutazione Ambientale Strategica, proprio perché le troppo ampie disposizioni previste per l'ambito dell'ATS 12.5 non definivano affatto "*l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi",* né *"i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste*". Anzi, rimandavano proprio a una *"procedura concorsuale"*, le cui nuove previsioni precisate con la variante 2020 non possono non essere sottoposte a VAS ai sensi dell'Art. 5 bis Legge regionale 12 febbraio 2010, n.10[16].

[16]Si riporta per comodità la disposizione dell' Art. 5 bis - Atti di governo del territorio soggetti a VAS della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA). : "1. La Regione, la città metropolitana, le province, le unioni di comuni e i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). 2. Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. 3. Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis)." Il caso dell'AT 12.5 non rientra manifestamente nelle esclusioni dell'art. 5 comma 2.

2.3.2 Carenze di definizione e controllo della procedura concorsuale

La versione della Scheda norma del RU modificata del 2020 dà atto dell'adempimento da parte della Proprietà di tale procedura e dichiara, senza darne spiegazione e tanto meno dimostrazione, di trasferirne i risultati.

Occorre avanzare sulla procedura adottata alcune riserve di metodo e di merito.

Dall'esame degli atti si evince con chiarezza che:

1. non si è trattato di una procedura concorsuale pubblica;
2. gli obiettivi specifici (grande albergo di lusso) sono stati incentivati e selezionati arbitrariamente dalla Proprietà;
3. dei tre progetti redatti per la seconda fase, il meno apprezzato dalla giuria è stato quello che prevedeva la minor quota di destinazione alberghiera ed il massimo di mix funzionale.

In applicazione della cosiddetta "procedura concorsuale"[17], la società Ponte Vecchio ha pubblicato in data 30.04.2016, con scadenza al 30.05.2016, un bando per manifestazione d'interesse[18] aperto a *"professionisti, persone fisiche, ovvero associazioni di professionisti (...)"* di provata esperienza[19].

Nel bando erano contenute alcune clausole vessatorie molto dissimili da una procedura concorsuale pubblica.

In particolare:

- le manifestazioni d'interesse ricevute non sarebbero state *"in alcun modo considerate vincolanti né per il soggetto proponente né, a maggior ragione, per la Proprietà"* (Art. 17);
- I *"concept*" presentati sarebbero diventati di proprietà della Committenza (Art. 18);
- il bando proclamava esplicitamente all'Art. 19 un'estraneità alle procedure concorsuali. L'avviso, *"bandito da un ente di natura privata,*

[17] Per vero all'art. 2 del bando si precisa: *"nello spirito di quanto previsto dal Regolamento Urbanistico della città di Firenze all'interno della Scheda di attuazione AT.12.05, relativamente al complesso immobiliare in epigrafe"*.

[18] Il bando titolava esattamente: *"Avviso pubblico per la partecipazione al concorso per l'individuazione di un progetto di concept urbanistico finalizzato all'approvazione di una variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, avente ad oggetto la determinazione della destinazione d'uso del complesso inserito nell'unità territoriale "UTOE 12 – Costa San Giorgio 39 – Ex Scuola di Sanità Militare Caserma Vittorio Veneto"*.

[19] I candidati dovevano sottostare al requisito di aver redatto "almeno n. 3 (tre) interventi, assimilabili al concept urbanistico, per trasformazione/riqualificazione urbana e recupero architettonico di complessi immobiliari analoghi per contenuto, complessità e valore storico-architettonico a quello in oggetto svolti negli ultimi 10 (dieci) anni" (Art. 8 del bando manifestazione d'interesse).

> *muove da una iniziativa privata, è finanziato con fondi di origine privata. Eventuali similitudini con procedure di carattere pubblico così come eventuali riferimenti a normative pubbliche sono frutto di una libera scelta dell'Ente Banditore e non mutano in alcun modo la natura privata del procedimento"*.

La Commissione giudicatrice[20], interamente nominata dalla società proprietaria, ha ammesso in data 20.07.2016 alla seconda fase concorsuale, volta alla predisposizione del concept urbanistico, tre raggruppamenti professionali[21], i quali hanno iniziato ad operare in data 29.8.2016 e hanno illustrato i loro progetti con presentazione diretta alla Commissione giudicatrice in data 25.10.2016. Il verbale con la graduatoria porta la data del 14.11.2016.

Se è vero che gli obiettivi del concorso apparivano conformi, con qualche sfumatura, a quanto previsto dal RU, la Proprietà ha indirizzato i professionisti verso intenti di valorizzazione turistica, come rivela apertamente il gruppo primo classificato in apertura della relazione illustrativa.[22]

La valutazione della giuria è stata largamente positiva per i tre progetti primi classificati, pur lasciando trasparire una serie di fattori critici. Il progetto del Consorzio Caire è stato preferito per l'impostazione prudente nei riguardi degli edifici storici, per la soluzione proposta 'car free' e per l'articolazione funzionale riferita ai differenti corpi di fabbrica ai fini del preteso recupero dei valori claustrali del silenzio e della quiete. Si legge infatti a p. 8 del Verbale di giudizio conclusivo (ai sensi dell'art. 16 del Bando) della procedura concorsuale attivata dalla Proprietà (14 novembre 2016): *"La radicale scelta car free, unita alla esaltazione del silenzio e della quiete, propri del luogo claustrale, cui è indirizzata l'intera impalcatura progettuale, fanno di questo concept urbanistico*

[20] La giuria di 5 membri era composta da: Paolo Spinelli, ingegnere professore ordinario di tecnica delle costruzioni (presidente della commissione); Emanuela Benedetti, architetto libero professionista esperto in design e architettura ricettiva, professionista di fiducia della Proprietà (segretario della commissione); Marco Galletti, dottore commercialista; Silvia Viviani, architetto libero professionista esperto in pianificazione urbanistica; Isabella Lapi Ballerini, dirigente del MIBACT in quiescenza, Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana dal 6.8.12 al 7.11.14 (in tale ruolo firmataria delle prescrizioni di restauro fatte proprie dal MIBACT e trascritte negli atti di compravendita più avanti esaminati nel corpo della presente relazione).

[21] Per precisione i raggruppamenti così denominati: 1) Studio Macola – Sinergo Spa – Sistema Snc; 2) 5+1AA Agenzia di Architettura – Studio Valle Progettazioni Srl – Archisette Studio Associato; 3) CAIRE Consorzio Stabile. (Verbale della Commissione Giudicatrice 14.11.2016)

[22] *"Il progetto si fonda sulla convinzione che la funzione turistico-ricettiva sia ideale per il complesso di San Giorgio alla Costa. L'intuizione, di cui non siamo gli ideatori, ci è stata consegnata insieme all'incarico di sviluppare la fattibilità dell'intervento, eppure nel corso del lavoro ci è apparso sempre più chiaro che questo maestoso complesso, dalla lunga e articolata vicenda storica (…) vivrà attraverso questa nuova destinazione d'uso una pagina felice della sua storia secolare"* (Relazione progetto Caire, p. 4).

una proposta con forte motivazione concettuale, che più di ogni altra proietta nel futuro un modello di fruizione comunque aperto, in grado di garantire la qualità della permanenza a Firenze".

Marcatamente ideologica risulta infatti la motivazione a fondamento del concept del Consorzio Caire, primo classificato, come formulata a p. 31 della relativa Relazione illustrativa: *"In che misura questo governo privato (privato non solo per la qualificazione giuridica dei soggetti proprietari, come si è detto, ma ontologicamente per il suo essere sottratto ordinariamente allo sguardo e alla percorrenza dei più) incarna un interesse pubblico riconoscibile? Conservare nel tempo l'esistenza di un bene che potrà avere (nelle forme opportune) un utilizzo futuro, costituisce un termine del tutto autonomo e indipendente dalla utilità che quello stesso bene produce attraverso il suo concreto utilizzo. Se i diritti di proprietà sul bene vengono esercitati in maniera tale che l'utilizzo in atto non compromette l'utilizzo futuro del bene stesso, questo possibile utilizzo futuro rappresenta un valore autonomo che come tale può essere considerato e posto a fondamento di una politica pubblica. Politica pubblica che si manifesterà quindi essenzialmente nei termini di una regolazione dei diritti di proprietà idonea a conservare nel tempo il valore di opzione che il bene incarna"*. Vi si può leggere una inquietante equiparazione fra *"fruizione pubblica del complesso*" e *"conservazione del complesso nel tempo ad opera di un privato autorizzato a farne sostanzialmente l'uso preferito"*.

Nessuno dei tre concept ha affrontato approfonditamente i carichi urbanistici indotti dalla nuova struttura turistica sul contesto e le valutazioni economiche necessarie alla redazione di un "piano economico e finanziario" dell'intervento appaiono piuttosto approssimative e probabilmente sottostimate (€ 50M per Caire e € 40M per il gruppo Studio Macola - Sinergo Spa - Sistema Snc - Sinergo Spa - Sistema Snc).

I tre progetti sono accomunati da un'impostazione che non tiene in alcun conto le relazioni tra il complesso e il contesto urbanistico e sociale più ampio ed è unicamente rivolta all'individuazione di una soluzione distributiva ottimale per gli usi turistici, che si pretende in accordo con la tutela del Bene di valore storico-architettonico omettendo o eludendo la verifica dei fattori di *"deficit infrastrutturale"* o di *"disagio/disturbo che possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto"* posti dalla Scheda norma vigente come criticità da affrontare e superare ("Prescrizioni specifiche / compensazioni").

2.3.3 Permesso di costruire convenzionato (Dpr 328/2001 Art. 28 bis) e Progetto unitario convenzionato (LR 65/2014 Art. 121): inadeguatezza della procedura

Va rimarcata l'inadeguatezza delle modalità attuative di tipo edilizio ammesse sia dal permesso di costruire convenzionato ex Art. 28 bis del Dpr 328/2001 che dal "progetto unitario convenzionato" ex Art. 121 della LR 65/2014, strumenti analoghi, il secondo in applicazione del primo, che il legislatore ha previsto rispettivamente per contesti nei quali "*le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata"* ovvero in *"aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria (…) che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento"*.[23]

Lo stesso RU 2015 evidenzia "*la complessità del manufatto e la sua particolare ubicazione".* È di tutta evidenza che gli interventi previsti per la porzione urbana AT 12.5, dotata non solo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma anche di caratteri di altissima rilevanza e complessità, comporterebbero la realizzazione di opere ingenti di conservazione e di trasformazione articolate su

[23] La Legge Regionale 65 /2014 sul "Governo del Territorio" ha introdotto all'art.121 l'istituto del Progetto Unitario Convenzionato (PUC), evidente declinazione del Permesso di costruire convenzionato ex Art. 28bis Dpr 380/2001 prima citato, che per comodità si riporta: "*1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato.2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da: a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali; b) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento; c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto; d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico; e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria; f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento. 3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione: a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di lavori pubblici; c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. 4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. 5. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto. 6. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*

un periodo di tempo medio-lungo, i cui costi ammonterebbero presumibilmente ad una cifra dell'ordine di almeno € 50 milioni[24] .

Un tale tipo di opere non può non richiedere la redazione di un piano attuativo nelle forme di un piano particolareggiato o di un piano di recupero con l'adozione dei necessari procedimenti di massima trasparenza connessi con la Valutazione Ambientale Strategica.

2.4 Prescrizioni specifiche e compensazioni: aspetti critici

La Scheda norma prevede una serie articolata di prescrizioni che integrano quelle originarie, precisamente riferite: agli indirizzi progettuali, quanto meno generici; agli effetti sulla mobilità e la sosta, quanto meno sottostimati; alle opere di compensazione di miglioramento e riqualificazione del contesto, quanto meno indefiniti; alla fruibilità pubblica del tutto indefinita; ai collegamenti esclusivi del progettato resort con Pitti, Boboli e Forte Belvedere, quanto meno temerari.

2.4.1 Genericità degli indirizzi e delle misure progettuali che dovrebbero garantire la compatibilità con la tutela del Bene

La Scheda norma variante prevede un minimo di ovvi indirizzi metodologici. È prescritta la redazione di specifica relazione archeologica e di un'analisi storica del complesso e degli spazi aperti.

La norma raccomanda di porre particolare attenzione sfiorando la banalità: *"nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5)"*.

Sono omesse le dettagliate prescrizioni del MIBACT contenute nell'atto di compravendita.

Gli indirizzi e le misure prescritte hanno carattere molto generico e lasciano aperta la possibilità di una modifica sensibile degli edifici esistenti, per realizzare ad esempio piscine e spazi interrati di dimensioni non definite.

Va ricordato in ogni caso che in sede di seduta conclusiva della Conferenza di servizi del 9 maggio 2019, in rappresentanza di Publiacqua, incaricata da AIT, il dott. Antonio Ferraioli dichiara: *"All'interno della documentazione presentata è stata effettuata una stima dei consumi idrici e degli scarichi delle acque reflue.*

[24] Ci si basa sulle stime prodotte dai "concept" del concorso organizzato dalla Proprietà.

Ad un primo esame speditivo è probabile che ci sia stata una sopravvalutazione delle ipotesi di consumo, pertanto i dati dovranno essere rivalutati nelle fasi successive. Dovrà essere verificata la capacità delle reti esistenti (acque potabili e reflue), che probabilmente non sono adatte a ricevere un carico del genere. Il rifacimento dei due tratti di strada potrebbe essere l'occasione per effettuare lavori di adeguamento delle reti idriche e fognarie. Particolare attenzione dovrà essere posta anche allo smaltimento delle acque meteoriche, considerato il declivio che insiste su porzione del complesso, valutando soluzioni per il rilascio differenziato delle acque meteoriche in fognatura. L'irrigazione delle aree a verde non dovrà essere alimentata dall'acquedotto, come previsto dalla normativa regionale, che la consente solo in casi specifici; dovranno essere pertanto trovate soluzioni alternative".

2.4.2 Sottostima degli effetti sulla mobilità e la sosta

2.4.2.1 Assenza di previsioni prescrittive

La Scheda norma nella versione variante adottata nel 2020 ha espunto tutte le prescrizioni cautelative previste dal Regolamento Urbanistico del 2015 dandole come risolte tramite la *"procedura concorsuale"*. Scompaiono senza essere tradotte in norma i riferimenti ai *"fattori impattanti correlati all'insediamento delle diverse destinazioni"*, al *"deficit infrastrutturale che possono compromettere l'equilibrio dotazionale del contesto con effetti di sovraccarico sulla rete infrastrutturale esistente e sul sistema della sosta*", al *"disagio/disturbo che possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto"* e all' *"impoverimento dell'immagine urbana",* come se le sole quantità, peraltro esorbitanti, di attività turistico-ricettive e commerciali fossero di per sé sufficienti a garantire il conseguimento di effetti ambientali accettabili.

L'atteggiamento appare quanto meno rinunciatario. Non solo non si indicano obiettivi di innalzamento della qualità ambientale, ma anche non si pongono in atto misure normative per evitarne il peggioramento.

2.4.2.2 Mancata valutazione dell'impatto del traffico indotto

L'Amministrazione Comunale con un certo empirismo ha ibridato alcune delle proposte Caire e del gruppo Studio Macola – Sinergo Spa - Sistema Snc, evocando in versioni intermedie della Scheda norma proposte di intervento car-free.

La versione finale prevede alcune indicazioni molto generiche, che danno atto dell'intento di diluire nel tempo le scelte.

In particolare essa demanda la definizione degli interventi all' *"aggiornamento dello studio trasportistico includendo come ulteriore scenario il mantenimento dell'attuale regime di circolazione di Costa San Giorgio";* prescrive il "*reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art. 22*"; infine richiede per la messa in esercizio dell'attività turistico-ricettiva l'individuazione (ma non la realizzazione) di *""parcheggi satellite" finalizzati a non gravare sulla condizione della sosta e del transito dell'area"*.

Non abbiamo ritrovato agli atti studi sull'impatto sul traffico urbano dei 1500 mq di superficie commerciale di media dimensione, la cui formulazione è assente negli atti antecedenti alla versione adottata nel 2020. Non sono del tutto probanti gli studi che asseriscono che l'impatto sulla mobilità urbana del nuovo centro alberghiero non può essere preoccupante se paragonato al carico urbanistico dei 600 militari della Scuola di Sanità Militare nel 1933 (*sic!*), così come si legge nel Documento preliminare di VAS – Variante Scheda norma AT 12.5 Ex Caserma Vittorio Veneto del febbraio 2019. Né hanno rilievo gli studi empirici presentati di sistemazione della micromobilità urbana con l'individuazione di diverse alternative: area pedonale, senso unico alternato con semaforo a chiamata, senso unico alternato a vista così come quelli ben più elaborati predisposti da Marzocco Srl, se non altro perché del tutto privi di cogenza.[25]

Le considerazioni riduttive della Scheda norma variante contrastano con gli stessi studi dell'operatore. Nell'Allegato "Valutazione preliminare dell'impatto del traffico indotto" del luglio 2018 (commissionata dalla Marzocco srl unipersonale e svolta dall'azienda AmbienteItalia) a p. 15 leggiamo: *"Va precisato che per spostamento generato s'intende, nella presente relazione, lo spostamento di sola andata"*. Quindi le cifre riportate a p. 21 di tale documento vanno raddoppiate, se vogliamo renderci conto del probabile traffico giornaliero indotto. E allora in condizioni medie si tratta di 848 x 2 = 1696 spostamenti quotidiani, di cui – pretende la relazione – addetti e clienti del resort effettuerebbero a piedi, in bici o con il Trasporto Pubblico Locale ben 642 x 2 = 1284 spostamenti. In condizioni di massima occupazione dell'albergo si

[25] Silvia Viviani, Documento preliminare di VAS – Variante Scheda norma AT 12.5 Ex Caserma Vittorio Veneto, febbraio 2019, aggiornato il 22.6.20, pp. 248-254 - dell'Allegato 5_r1 Masterplan mobilità (Tav SP_X02_r1 Accessi e mobilità dal centro città) Redatto da Marzocco Srl . Il riferimento ai 600 militari ospiti nel 1933 sta alle pp. 296-297

tratterebbe addirittura di 1252 x 2 = 2504 spostamenti giornalieri, di cui 888 x 2 = 1776 presuntivamente a piedi, su due ruote o in autobus. Può essere utile segnalare che il concept vincitore, dichiarato dalla giuria "sostanzialmente car free", prevede comunque a p. 19-20 della Relazione illustrativa che quotidianamente il 40% degli addetti e tutti i fornitori utilizzino l'auto, e che il 55% dei clienti in arrivo usi la macchina, mentre il 9% dei clienti in tale occasione si servirebbe sorprendentemente del bus. E, durante la permanenza, il 25% di essi utilizzerebbe comunque l'automobile. Parlare di 'car free' pare dunque un'acrobazia.

Nell' "Allegato 6_Risorsa idrica" compaiono peraltro cifre importanti relative alle previsioni di eventi di varia grandezza programmati nelle due diverse aree ad essi dedicate, destinati ad accogliere fino a 650 ospiti: sembra legittimo domandarsi quale impatto avrebbe sulla viabilità particolarmente sensibile dell'area l'accesso di un così elevato numero di ospiti, degli addetti necessariamente impegnati per gli eventi, delle forniture e dello smaltimento dei rifiuti.

2.4.3 Fruibilità pubblica del tutto indefinita

La Scheda norma variante prevede altresì l'apertura al pubblico in termini estremamente generici. È prevista l'"*apertura al pubblico, anche attraverso visite guidate, dei chiostri di San Girolamo e San Giorgio, dell'ex chiesa di San Girolamo, degli affreschi "L'Ultima cena", "Le nozze di Cana" e "I Quattro Santi Evangelisti ed i Quattro Santi Martiri Coronati". Modalità e tempi dovranno essere concordati con la competente Soprintendenza e l'Amministrazione comunale".*

La norma prevede inoltre l'"*inserimento nella porzione nord-ovest del complesso di attività aperte al pubblico in modo da consentire la fruizione di parte dell'articolata struttura conventuale e dello spazio aperto di pregio storico – architettonico"* e la "*possibilità di costituzione di una servitù di passaggio per veicoli di servizio dall'area di Forte Belvedere in fasce orarie stabilite, previo accordo con i soggetti coinvolti".*

L'attitudine della Proprietà sul tema è preoccupante. È sintomatico in proposito quanto auspicato, senza farsi sfiorare dal senso del ridicolo, dal progetto Caire, classificato primo nella "*procedura concorsuale",* e cioè che *" la visita dell'intero complesso, di tutte le corti, dei giardini e delle sale affrescate, dovrebbe rimanere un'occasione eccezionale e unica nell'anno (…) riservata ad un numero chiuso di visitatori esterni (…) selezionati casualmente tra i turisti di Firenze,*

attraverso una registrazione on line o attraverso una "chiamata" effettuata da un messo dell'albergo un dato giorno dell'anno." Il pericolo, a giudizio degli autori, non è l'impossibilità di visitare i beni culturali, bensì il consumo del luogo derivato dai numeri imponenti di turisti. [26]

Che la questione vada affrontata in termini diversi lo confermano autorevoli esponenti all'interno dell'Amministrazione. Nella sede di seduta conclusiva della citata Conferenza di servizi in data 9 maggio 2019, in rappresentanza della Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato il dott. Valerio Tesi ha fatto presente che *"alla luce di quanto indicato nella Scheda norma allegata al documento preliminare, viene chiesto l'ampliamento degli spazi visitabili, che devono essere estesi anche all'ex chiesa di San Girolamo, prevedendo visite guidate anche a questo ambiente, qualificato da rilevanti decorazioni pittoriche"*.

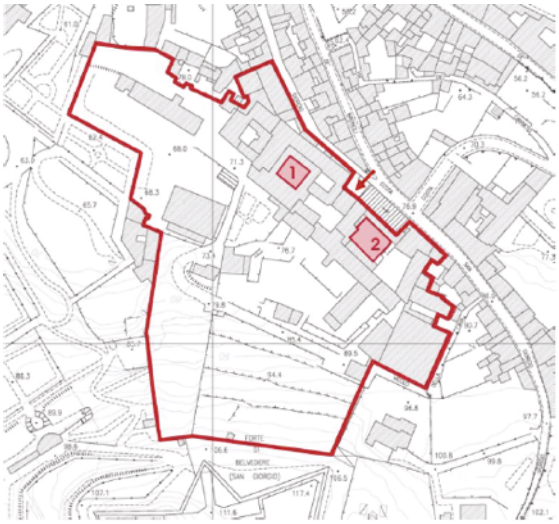


Figura 20 - Chiostri visitabili

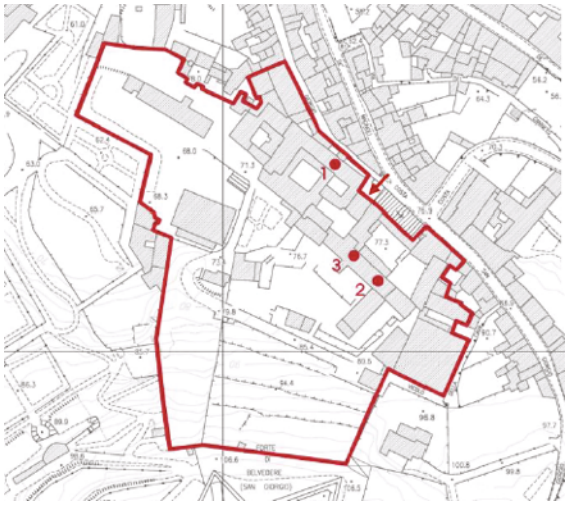


Figura 21 - Affreschi visitabili

[26] *"In questo senso il rischio maggiore forse è rappresentato proprio dal rovescio della questione, ovvero il danno che il contesto, pensiamo ai numeri imponenti di turisti che frequentano quotidianamente la vicina via de' Guicciardini, può portare al carattere riservato e protetto di questi luoghi una volta recuperati.*
Se la funzione turistico ricettiva che immaginiamo è coerente con la natura del luogo occorrerà sincerarsi che le modalità di apertura dei conventi siano consone. Si è già detto della distinzione tra l'albergo di San Giorgio, sostanzialmente riservato agli ospiti, e le corti di San Girolamo che potranno conoscere differenti gradi di permeabilità rimanendo comunque destinate ad un pubblico ristretto. Da questo punto di vista anche i tempi giocheranno un ruolo importante: apertura diurna della spa e delle botteghe artigiane, apertura mensile dello spazio dedicato ad attività ed eventi culturali, apertura puntuale della corte principale per particolari eventi o ricorrenze essere selezionati casualmente tra i turisti di Firenze, attraverso una registrazione on line o attraverso una "chiamata" effettuata da un messo dell'albergo un dato giorno dell'anno" (p. 7 Relazione Caire).

2.4.4 Temerari collegamenti del progettato resort con le aree monumentali di Palazzo Pitti, i Giardini di Boboli e Forte Belvedere

La Scheda norma variante stabilisce la possibilità di promuovere con atto separato (previsione peraltro pericolosamente generica) *"la realizzazione di un percorso pubblico di collegamento, interno all'ambito di trasformazione, tra il Giardino di Boboli ed il Forte Belvedere"*.

E' doveroso segnalare al riguardo che, curiosamente, alla voce "Verifica delle possibilità di collegamento del sito con il Giardino di Boboli e con il Forte Belvedere" la Commissione giudicatrice, a proposito dell'ipotesi di collegamento *"interno all'ambito di trasformazione"*, così descrive la valutazione formulata dal concept vincitore, il Consorzio Caire: *"L'intervento verifica la possibilità di completare il sistema dei giardini monumentali fiorentini considerandone anche le eventuali controindicazioni. Pertanto la proposta valuta opportuno non prevedere collegamenti fisici per non portare all'interno del complesso un eccesso di pressione turistica che negherebbe il recupero di valori originari storicamente significativi"*. Un dato apparentemente confermato il 23 novembre 2020 in sede di audizione presso la Commissione consiliare 3 (Territorio, urbanistica, infrastrutture, patrimonio) del Comune di Firenze quando - rispondendo a una sollecitazione al riguardo da parte del presidente della Commissione ing. Renzo Pampaloni - l'arch. Silvia Viviani, membro della giuria incaricata dalla Proprietà della valutazione dei progetti, a proposito della "questione cremagliera" ha dichiarato: *"Non è stata una proposta che è venuta dal privato. Il privato l'ha verificata, come ha fatto per tutto il resto, e poi abbiamo concordemente deciso che non fosse oggetto della Variante e semmai, se il pubblico vorrà - non il privato - se il pubblico vorrà, allora potrà essere verificata ulteriormente e il privato dà la disponibilità a mettere a disposizione una parte degli spazi aperti privati"*.

La circostanza fa dunque riflettere sull'origine del deprecato progetto di un *"percorso pubblico di collegamento interno all'ambito di trasformazione"*, in merito al quale viene espressa a nome della Soprintendenza perplessità dal citato arch. Valerio Tesi nella seduta conclusiva delle Conferenza di servizi del maggio 2019, dal momento che *"l'ipotesi del collegamento Boboli/Forte Belvedere presenta rilevanti problemi di fattibilità, dovuti anche alla gestione di flussi privati all'interno di uno spazio demaniale, gestito da un istituto del MIBAC dotato di autonomia, le Gallerie degli Uffizi, con la previsione del coinvolgimento di un imprenditore privato per la realizzazione di interventi su beni di proprietà demaniale"*. Una volta escluse le responsabilità della Proprietà e della

Soprintendenza, non resta che il Comune di Firenze l'unico plausibile titolare della proposta, palesemente offensiva del buon senso oltre che del Codice dei beni culturali e del paesaggio e, in primis, dello stesso art. 9 della Costituzione repubblicana.

2.4.5 Compensazioni: genericità delle opere di miglioramento e riqualificazione del contesto e di arricchimento dell'immagine urbana

La Scheda norma prevede che il progetto sia accompagnato dalla dotazione di servizi pubblici a compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso *secondo quanto disciplinato dall'art. 16, da impegnare prioritariamente*, senza tuttavia indicarne caratteristiche, modalità e carichi economici per le seguenti opere di riqualificazione:

- di Costa San Giorgio (da piazza dei Rossi a vicolo della Cava);
- dello snodo tra Costa San Giorgio e costa dei Magnoli;
- della scalinata tra Costa San Giorgio e piazza di Santa Maria Soprarno.

Le opere pubbliche menzionate, oltre che essere del tutto connesse con la valorizzazione economica del complesso, si renderanno nel caso di attuazione dell'intervento necessarie, almeno in buona parte, per la semplice riparazione della viabilità dal transito dei mezzi di cantiere.

2.5 Carente considerazione degli aspetti ambientali

La materia relativa agli aspetti ambientali è forse quella meno approfondita nonostante la redazione del Documento preliminare di VAS – Variante Scheda norma AT 12.5 Ex Caserma Vittorio Veneto nel febbraio 2019.[27] La Relazione asserisce piena compatibilità degli obiettivi della variante con quelli del Piano Ambientale ed energetico Regionale[28] (PAER), con quello per la qualità dell'Aria Ambiente (PRQA), con quello Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM), col Piano Regionale Bonifica e Rifiuti [29](PRB) nonché col VII Programma di Azione

[27] La relazione è stata allegata al documento di adozione della Scheda norma variante nel 2020. E' costituita dall'assemblaggio eterogeneo di documenti di piano aventi carattere generale e particolare ai cui obiettivi sono sistematicamente ricondotte le magre indicazioni cogenti (capacità edificatoria, modalità d'intervento, ecc.) previste dalla Scheda norma.

[28] Il Piano Ambientale ed Energetico Regionale (Paer), ex L.R. 14/2007 è stato approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n.10 dell'11.2. 2015. Sono esclusi dal Paer le politiche regionali di settore in materia di qualità dell'aria, di gestione dei rifiuti e bonifica nonché di tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica che sono definite nell'ambito del Piano regionale per la qualità dell'aria (Prqa) e del Piano di tutela delle acque in elaborazione

[29] Con deliberazione del Consiglio regionale n. 94 del 18 novembre 2014 la Regione Toscana ha approvato il Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB) in vigore.

Europea - GU dell'Unione Europea L. 354 del 28.12.2013. Ma si tratta di una concordanza molto generale e non dimostrabile, perché la Variante non approva concretamente la sistemazione dell'area bensì si limita ad assegnare delle quantità di Superficie Utile di Pavimento senza dare indicazioni cogenti sul modo di realizzarle. Inoltre la relazione preliminare neppure affronta lontanamente la comparazione con destinazioni alternative, bensì si limita ad accertare l'assenza o l'esiguità degli effetti ambientali del mix di destinazioni previsto ab ovo. Non risultano agli atti ulteriori indagini specifiche, salvo la carta di fattibilità geologica frettolosamente inviata al Genio Civile appena prima l'adozione della Scheda norma nel giugno 2020. Le cartografie geologiche sono carenti, valide al massimo per un rapporto di scala piccolo diversamente dalle necessità più fini derivanti dal progetto dell'AT 12.5. Non risulta agli atti uno specifico inventario delle alberature presenti nell'area né dei manufatti facenti parte dei giardini dei due monasteri. Peraltro dal confronto delle aerofotogrammetrie del 2013 e del 2021 si nota una progressiva erosione degli spazi alberati, che misuravano circa 1,47 ha nel 2013.

Figura 22 - Individuazione delle aree alberate su aerofotogrammetria Google Earth Pro 8/2013

Le prescrizioni relative agli aspetti ambientali sono suddivise in due campi: requisiti di fattibilità idraulica, geologica, sismica e dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali. Tali prescrizioni ripropongono le analisi e le relative classificazioni del quadro conoscitivo senza introdurre ulteriori necessari approfondimenti, nonostante la delicatezza del contesto e l'elevata entità degli investimenti prevedibili.

Particolare attenzione e preoccupazione ha suscitato presso l'opinione pubblica, nazionale e internazionale la *nota* del Direttore delle Gallerie degli Uffizi Eike Schmidt, responsabile istituzionale anche dei Giardini di Boboli, indirizzata il 10 febbraio 2021 a codesta Direzione Urbanistica e al Soprintendente Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato, e per conoscenza alla scrivente Associazione, relativa agli impatti che l'approvazione della Variante in oggetto è suscettibile di determinare sugli equilibri idrologici dei Giardini. Tenuto all'oscuro dei contenuti del progetto (la Direzione delle Gallerie non risultando neppure invitata all'espressione di un parere nel contesto del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, come da *verbale* della seduta conclusiva della Conferenza di servizi del 9 maggio 2019), informato al riguardo dalla scrivente Associazione, il dott. Schmidt ha richiamato senza ambiguità l'attenzione sulla straordinaria delicatezza del contesto in cui si colloca la Variante, col suo inquietante corollario della profonda ristrutturazione edilizia posta a fondamento della nuova destinazione urbanistica turistico–ricettiva all'86%: *"E' d'uopo rilevare la necessità* - scrive il Direttore degli Uffizi - *che qualsivoglia iniziativa e/o intervento che interessi le aree immediatamente prossime al Complesso Museale di Boboli, debba essere posto in essere nel rispetto del primario obiettivo di garantire e preservare l'integrità del patrimonio culturale dello stesso"*. Paradossale suona, all'orecchio del cittadino comune, ciò che il prosieguo della nota testimonia: il responsabile di uno dei più ammirati e celebri giardini rinascimentali e post-rinascimentali d'Europa deve infatti, per giustificarne le esigenze di tutela, enumerare e descrivere minutamente ai responsabili di organi di rilievo come la Direzione Urbanistica e la Soprintendenza competente le caratteristiche e le fragilità di un bene storico-ambientale così noto e prestigioso, quasi se ne sia smarrita la memoria proprio fra le autorità istituzionali preposte alla custodia e alla valorizzazione degli assetti urbanistici: *"Il Giardino di Boboli* – aggiunge infatti Schmidt – è un museo a cielo aperto di inestimabile valore culturale, e come tale deve essere preservato nella sua totale integrità fisica tanto in superficie quanto nel sottosuolo". Evidente il riferimento agli *interventi cospicui di scavo in*

sotterraneo che il progetto prevede nella collina sovrastante le sorgenti per ospitare parcheggi, un tunnel carrabile e più servizi interrati. *"E' dovere pertanto dello scrivente Istituto* – prosegue la nota di osservazioni sulla procedura relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico Ex Caserma Vittorio Veneto – *adoperarsi per mettere in atto ogni misura utile a tutelare, gestire e valorizzare le proprie collezioni, comprensive di beni archeologici, storico-artistici, architettonici, paesaggistici e naturali"*.

In proposito, fra i tesori che quel sottosuolo potrebbe nascondere, sono da annoverare le testimonianze della prima comunità cristiana raccoltasi, nella *Florentia* romana, attorno alla vicinissima Chiesa di Santa Felicita (si vedano in proposito la segnalazione della dott.ssa M. Cristina François, già conservatrice dell'Archivio Storico Parrocchiale di Santa Felicita, in nota all'*Osservazione n. 20* trasmessa da *Idra* a codesta Direzione Urbanistica il 7 settembre 2020, e in generale il lungo lavoro storico-archivistico sulla Costa San Giorgio effettuato dalla medesima dott.ssa François, documentato fino al 5 maggio 2021 in 11 numeri della rivista *"Cultura Commestibile"*: 367, 368, 369, 370, 371, 372, 377, 378, 379, 380, 401).

Il Direttore degli Uffizi non omette di segnalare *"alcuni profili di particolare rilievo"*, a partire dalle proprietà ambientali e idrogeologiche intrinseche del sito, conformato artisticamente e paesaggisticamente dal Tribolo su incarico della duchessa consorte di Cosimo I Eleonora di Toledo. Come 'giardino monumentale', Boboli è divenuto modello di riferimento a cui tante altre esperienze italiane ed europee si sono ispirate. *"Il Parco Monumentale di Boboli*, spiega Schmidt, *analogamente ad un sistema venoso di un corpo umano, si compone di cunicoli e condutture che trasportano l'acqua che rende rigogliosa la vegetazione, alimenta sorgenti e vivai, depositi e conserve, vasche che custodiscono preziose collezioni di piante acquatiche, fontane e giochi d'acqua che decorano le Grotte, tema tanto caro ai giardini storici monumentali fiorentini prima medicei e poi lorenesi"*. Ed è proprio nei pressi della più antica di queste Grotte, detta 'di Madama', che il progetto di albergo presentato all'Amministrazione Comunale dalla proprietà della ex Caserma prevede l'istallazione di *un 'ascensore inclinato' a servizio della clientela*: accolti attraverso il portone principale di Palazzo Pitti, superato il cortile dell'Ammannati, il progetto prevede che gli ospiti del resort raggiungano, lungo l'*Orto di Giove*, il mezzo meccanico che li trasferisca alle camere. *"Come ampiamente documentato in copiosa bibliografia* – conclude didascalicamente Schmidt – *il regime idraulico di Boboli, sfruttando la pendenza del declivio collinare e applicando empiricamente i principi fondamentali della scienza*

idraulica basata sulle leggi gravitazionali della fisica (sic!, ndr)*, è stato pensato e realizzato con un "impianto a caduta", mediante costruzione di acquedotti che ancora oggi alimentano il Giardino"*. Dove il pensiero corre naturalmente alle acque che sgorgano proprio dalla collina di Belvedere (ad esempio alla Sorgente del Menabuoni, o 'della Mina'), il critico 'Poggio delle Rovinate', la cui storica fragilità idrogeologica attestano sia la toponomastica (Via del Canneto, Vicolo del Canneto, Costa del Pozzo) sia il monito inciso nella *targa* che Cosimo I fece apporre nel 1565 in Via de' Bardi, tuttora leggibile (*"Cosimo de' Medici signore di Firenze e di Siena, proibì di ricostruire le case di questo monte tre volte crollate per inadeguatezza del suolo"*). E sono quindi da salutare con soddisfazione le esplicite raccomandazioni di commiato formulate nell'Osservazione depositata dal Direttore degli Uffizi: "*In ragione di quanto sinora esposto, si chiede cortesemente alla S.V. di tenere in debita considerazione le suesposte osservazioni, al fine di adottare le più opportune determinazioni del caso"*.

Figura 23 - Perimetro aree alberate individuate sulla cartografia dell'8/2013 riportate sulla aerofotogrammetria 6/2021 (Google Earth Pro)

2.5.1 Fattibilità idraulica, geologica, sismica: dati in gran parte obsoleti

Il piano classifica il contesto a:

- Pericolosità Geologica PG2 media
- Pericolosità Idraulica PI 1 bassa
- Pericolosità Sismica PS1 bassa

Il piano rimanda inoltre alle prescrizioni ordinatamente stabilite di natura geologica agli articoli 74, 75 e 76 delle NTA.

La deliberazione di approvazione della Scheda norma del 2020 dà atto che:

- in data 07.10.2019 l'operatore privato ha da ultimo presentato la relazione geologica di fattibilità (con PEC prot. GA 323811) e, in data 23.12.2019 e sottoscritto, per quanto di competenza, la modulistica idonea al deposito di seguito indicato;
- in data 15.01.2020 (con PEC prot. GP 14179/2020) e in data 17.01.2020 (con PEC integrativa prot. GP 17121/2020) l'Amministrazione ha provveduto, tramite trasmissione telematica, al deposito della documentazione presso il Settore Genio Civile Valdarno Superiore ai sensi dell'art. 104 LR 65/2014 con le modalità indicate dal Regolamento di attuazione dell'art. 62 LR 1/2005, approvato con DPGR n. 53/R del 25.10.2011 e tuttora efficace ai sensi dell'art. 245 LR 65/2014 (al deposito è stato assegnato il numero 3607 comunicato in data 20.01.2020 con pec acquisita a prot. GA 19462/2020).

La relazione geologica è stata tempestivamente controllata dal Settore Genio Civile Valdarno Superiore a controllo a campione, per estrazione, il 10.02.2020.

L'esito del controllo in merito alle indagini idrauliche, sismiche e geologiche (53/R/2011 e L.R. 41/18) è stato positivo. Tuttavia, secondo il Settore Genio Civile Valdarno*, "il contesto geologico e sismico dell'area non è semplice e costante, come deducibile invece dalle allegate cartografie di corredo agli Strumenti Urbanistici Comunali, le quali sono comunque da considerarsi valide in un'ottica di conoscenza generale dell'area (scala 1: 10.000). A questo proposito, stante la variabile profondità del substrato, che può localmente essere non inferiore a circa 10m, unitamente alla pendenza della superficie e l'importanza della natura degli interventi, in fase progettuale sarà opportuno*

realizzare studi di Risposta Sismica Locale bidimensionali, operando in ogni caso con dati sismici cautelativi". [30]

Si osserva in proposito che le *preoccupate raccomandazioni* indirizzate dal Settore Genio Civile della Regione Toscana al Comune di Firenze dopo la chiusura (9 maggio 2019) della Conferenza di servizi relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, ovverosia in data 9 marzo 2020, evidenziano fra le altre cose la necessità di un aggiornamento delle cartografie comunali *"in sede di revisione puntuale o generale delle medesime"*.

2.5.2 Dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali: assenza di previsioni

L'argomento contempla due ordini molto ampi di previsioni: la materia ecologica intesa come tutela dei fattori chimico-fisici e biologici costitutivi dell'ambiente naturale, e la materia del risparmio energetico e della promozione di energie alternative sostenibili. Nella Scheda norma l'area è in buona parte classificata di alta potenzialità ecologica con alto fattore zoologico (avifauna), per la presenza – si arguisce - di una notevole superficie scoperta, per la quasi totalità verde, pari a circa 1,85 ha, e per la prossimità alle altre superfici verdi del giardino di Boboli (circa 4,5 ha), di Forte Belvedere, giardino Bardini (4 ha) e per le altre aree verdi agricole collinari. Ciò nonostante, rammentato che l'area *"non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana"* dal piano urbanistico, la Scheda stessa non registra prescrizioni ecologiche e ambientali né, malgrado le potenzialità asserite, ne introduce di nuove.

[30] Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, Sede di Firenze, comunicazione dell'Ing. Leandro Radicchi al Comune di Firenze, Direzione Urbanistica, prot. Simoncini/Documenti/Firenze.3607.bis in risposta alla nota del Comune di Firenze, acquisita al prot. n.339110 del 05/10/2020. Si veda in proposito la *nota* indirizzata a *Idra* il 7.10.2020.

Figura 24 - ATS 12.5 - Individuazione di massima delle superfici scoperte sull'aerofotogrammetria di Google Earth 2020

La Scheda norma variante ha introdotto nell'ultima versione del 2020 una "*verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione".*

Nessuna specifica previsione è avanzata nella protezione della risorsa suolo da nuove edificazioni, doverosa in un sito deturpato da diversi fabbricati militari di pessima qualità, né nella protezione dell'avifauna segnalata come significativa, né nel campo nell'adozione di misure di risparmio energetico e della promozione di tecniche innovative nello stesso campo, altrettanto opportune alla luce dei rilevanti investimenti rilevanti programmati sull'area.

3 Mancata o insufficiente considerazione dei limiti alle destinazioni d'uso e d'intervento stabilite nell'atto di compravendita del complesso

L'intero complesso compreso fra Via San Leonardo, Forte Belvedere, Villa e giardino Bardini, Costa San Giorgio, Santa Felicita, Palazzo Pitti e Giardini di Boboli, denominato AT 12.05 dal Regolamento Urbanistico di Firenze, è stato ceduto dal Demanio per tramite Cassa Depositi e Prestiti Investimenti[31] all'operatore privato Ponte Vecchio S.p.A.[32] in data 29.10.15, sei mesi dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico che classificava l'intera area come trasformabile dalle destinazioni militari ad altre, con le procedure analizzate nel capitolo precedente.

L'atto di compravendita[33] riporta alle pagine 7–11 le Prescrizioni dipendenti dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del 24.12.2013 n. 637/2013 trascritte nell'atto di compravendita, e rammenta a p. 11 le prescrizioni del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali in relazione all'alienazione dell'immobile denominato "Ex Scuola di Sanità Militare – caserma Vittorio Veneto già Convento dello Spirito Santo e Convento di San Girolamo e San Francesco" comprese nel provvedimento n. 564/2014 del 16.12.2014.[34]

Tali fondamentali prescrizioni, che costituiscono condizione risolutiva sospensiva e servitù o obbligazione per gli eventuali successivi proprietari, sono

[31] CDP società di gestione del risparmio S.p.A. - Dal sito ufficiale si legge: *"CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A. – Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa depositi e prestiti S.p.A. - Via Alessandria, 220 | 00198 Roma - Capitale Sociale € 2.000.000,00 i.v - iscritta presso CCIAA di Roma al n. REA 1227812 - Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n. 10372531003 - Iscrizione nell'Albo delle SGR ex art. 35 TUF - Sezione Gestori di FIA con matricola 126*" (https://www.cdpisgr.it/).

[32] Ponte Vecchio S.p.A., cf p.Iva 06570260486: "*è una società per azioni italiana costituita nel 2015, che svolge attività di acquisizione e di sviluppo immobiliare di edifici di pregio storico ed architettonico. Nel 2016 ha perfezionato l'acquisto dell'immobile denominato Ex Scuola di Sanità Militare Caserma Vittorio Veneto , sito nel Comune di Firenze, in Via Costa San Giorgio n. 39"* (http://www.excasermavittorioveneto.it/it/chi-siamo).

[33] L'atto è stato steso in data 29.10.2015 dal Notaio Gabriele Carresi di Borgo San Lorenzo Rep. 296.550 Fasc. 33.763

[34] Si tratta delle prescrizioni previste dal Dlgs 42/2004 - Art. 55. Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale (con le modifiche dell'art. 2 del d.lgs. n. 62 del 2008). Il non rispetto delle prescrizioni comporta la risoluzione di diritto dell'atto di alienazione, norma dell' Art. 55-bis. Clausola risolutiva del Dlgs 42/2004: *" 1. Le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione di cui all'articolo 55 sono riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse sono anche trascritte, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari. 2. Il soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui al comma 1, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, da' comunicazione delle accertate inadempienze alle amministrazioni alienanti ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di alienazione."*

state di seguito ordinatamente trascritte e commentate, inserendo dei paragrafi ove necessario per la loro massima comprensione. [35]

Inspiegabilmente, le schede norma del RU, in entrambe le versioni 2015 e 2020, non hanno assunto né 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 né le autorizzazioni/prescrizioni del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali n. 564/2014 del 16.12.2014 - Scheda immobiliare prot. 80574/177 – Allegato d) dell'atto di compravendita espressamente richiamato nell'atto.

Si richiamano di seguito nei successivi paragrafi testualmente la serie rilevante di tali prescrizioni che dovrebbero assolutamente essere assunte.

3.1 Prescrizioni della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del 24.12.2013 n. 637/2013 trascritte nell'atto di compravendita

Le prescrizioni della Direzione Regionale, dopo aver richiamato la competenza della Soprintendenza nell'approvazione dei progetti di restauro[36], obbligano l'acquirente ad una preventiva programmazione e approvazione da parte della Soprintendenza degli interventi proiettati nel tempo, precisamente: *"alla presentazione e successiva approvazione (…) 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:

3.1.1 Opere urgenti

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

- *Messa in sicurezza delle coperture (…)*
- *Puntellamento delle murature pericolanti*
- *Preconsolidamento e pretensione degli affreschi e delle decorazioni murarie in grave stato di degrado, previa specifica autorizzazione della Soprintendenza competente*

[35] Le trascrizioni sono messe in corsivo.
[36] ai sensi dell'art. 21, c. 4-5 del D.Lgs 42/2004

3.1.2 Fasi successive

Le fasi successive dovranno sempre prevedere[37]*, contestualmente alla realizzazione delle opere necessarie alla rifunzionalizzazione del bene, anche la contestuale prioritaria esecuzione delle opere di manutenzione e restauro necessarie per la conservazione dei valori storico – artistici del complesso di tutela.*

In particolare

- *Dovranno essere inseriti e garantiti gli interventi di prima urgenza sugli spazi verdi, con la bonifica delle specie infestanti (..), la necessaria decespugliatura, lo sfalcio dell'erba;*
- *Dovrà essere garantita la pulizia e manutenzione di zanelle, canali, drenaggi del terreno, nonché di grondaie e di discendenti pluviali.*

3.1.3 Prescrizioni da osservarsi per tutti gli altri interventi

Il documento della Direzione Regionale prevede ulteriori prescrizioni di carattere metodologico e compositivo, obblighi di consentire la fruizione pubblica delle parti più significative del complesso, prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.

3.1.3.1 Prescrizioni generali di carattere compositivo e metodologico

Per tutti gli altri interventi dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni di ordine metodologico e compositivo:

I. *I relativi progetti dovranno configurarsi come progetti di restauro, evidenziando accuratamente trasformazioni storiche, cambiamenti ormai acquisiti e storicizzate, e superfetazioni deturpanti, che andranno demoliti. 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 pensa*

[37] Nell'atto è scritto "precedere". Si ritiene per errore di dattilografia.

a solo titolo esemplificativo alla possibilità di ripristinare la chiesa di San Girolamo eliminando l'attuale passo carrabile; alla riproposizione degli ambienti claustrali del convento di San Giorgio e dello spirito Santo, o quantomeno al ritrovamento del corretto rapporto tra spazi aperti e spazi chiusi; alla ricucitura del disegno delle facciate lungo osta 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 orti delle monache e delle passate sistemazioni a giardino. Tale progetto dovrà essere comprensivo di proposte di demolizione e eliminazione di strutture non compatibili, ricondizionamento delle siepi e riequilibrio delle alberature.*

VI. *Andrà consentita la riapertura di finestre della adiacente chiesa San Giorgio alla costa impropriamente tamponate.*

VII. *Inoltre, anche se il controllo nel dettaglio di individuazione delle superfici azioni 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.*

3.1.3.2 Fruizione pubblica dell'immobile

Circa la fruizione pubblica, limitata alle parti di maggior pregio, il documento della Direzione Regionale demanda a successivi accordi con la competente Soprintendenza: *"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."*

3.1.3.3 Destinazioni d'uso

Le prescrizioni della Direzione Regionale distinguono le destinazioni d'uso di carattere generale, lasciate alla competenza dell'Amministrazione Comunale di Firenze, da quelle influenti sulla conservazione del bene, di competenza della Soprintendenza: "*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 riguarda gli aspetti di tutela, stante la strettissima connessione e vicinanza con il complesso Pitti - Boboli - Corridoio Vasariano, sono previste le seguenti indicazioni o prescrizioni:

- l'auspicio di una destinazione funzionale mista;
- la fruizione pubblica delle parti più significative del complesso monumentale;
- l'esclusione espressa della destinazione d'uso di grandi strutture di vendita;
- l'esclusione generica di usi suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica.

3.1.3.3.1 Mix funzionale

Il documento della Direzione Regionale auspica *"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*."

3.1.3.3.2 Destinazione compatibile con la fruibilità pubblica delle parti più significative del complesso monumentale

La Direzione Regionale ritiene inoltre necessario *"prevedere*[38] *un tipo di destinazione che renda possibile una fruizione pubblica delle parti più significative del complesso monumentale."*

3.1.3.3.3 Esclusione grandi strutture di vendita

La Direzione Regionale conferma "*l'esclusione della destinazione d'uso di grandi strutture di vendita."*

[38] Nel documento è scritto "procedere". Si ritiene per errore di dattilografia.

3.1.3.3.4 Esclusione di usi suscettibili di arrecare pregiudizio alla conservazione e alla fruizione pubblica del bene

La Direzione Regionale prescrive pedissequamente che "*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 artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione di uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente soprintendenza, ai sensi dell'articolo 21 comma quattro del D.Lgs. 42/2004 e smi."*[39]

3.2 Autorizzazioni/prescrizioni del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali n. 564/2014 del 16.12.2014

L'atto di compravendita riporta con specifico allegato le autorizzazioni/prescrizioni del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali n. 564/2014 del 16.12.2014 in relazione all'alienazione dell'immobile denominato "Ex Scuola di Sanità Militare – caserma Vittorio Veneto già Convento dello Spirito Santo e Convento di San Girolamo e San Francesco". [40]

La Scheda del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali n. 564/2014 del 16.12.2014 appare assai più sintetica di quella della Direzione Regionale, limitandosi a prescrizioni generiche che rimandano al giudizio della Soprintendenza competente oltre ad alcune clausole ormai superate riguardanti le modalità di consegna dell'immobile alla Soprintendenza prima del trasferimento della proprietà alla società acquirente.

3.2.1 Subordinazione dell'intero complesso ai vincoli monumentale e paesaggistico

La Scheda rimanda alla valutazione della Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere preventivamente sottoposte domande di autorizzazione per l'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere ai sensi dell'articolo 21 commi 4-5 del D.Lgs. 42/ 2004 e smi rispetto:

- al particolare e delicato contesto circostante tutelato con specifico provvedimento di tutela dei beni culturali D.Lgs 42/2004 parte Seconda;

[39] Si tratta del resto di attività punibili sul piano penale ai sensi degli Art. 169 e Art. 170 del DLgs 42/2004.
[40] Scheda immobiliare prot. 80574/177 - Allegato d) dell'atto di compravendita espressamente richiamato nell'atto.

- al contesto circostante tutelato con specifico provvedimento di tutela dei beni paesaggistici D.Lgs 42/2004 parte Terza.

3.2.2 Fruizione pubblica

La Scheda prescrive pedissequamente che *"dovrà essere garantita la fruizione pubblica nelle parti più significative del complesso monumentale secondo modalità e tempi da stabilire di concerto con la Soprintendenza competente"*.[41]

3.2.3 Destinazioni d'uso

La Scheda ribadisce che *"L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o funzione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata al competente soprintendenza, ai sensi dell'articolo 21 comma quattro del decreto legislativo 42 2004 e Smi"*.

[41] Ai sensi dell' Art. 38. Accessibilità del pubblico dei beni culturali

4 Richieste di modifica della Scheda norma adottata

Tutto ciò premesso, alla luce delle gravi insufficienze, illogicità e illegittimità individuate, si chiede che la Scheda norma sia emendata ed integrata con le integrazioni, precisazioni e prescrizioni ordinatamente descritte nei paragrafi seguenti.

4.1 Necessità di una corretta individuazione dell'AT 12.5

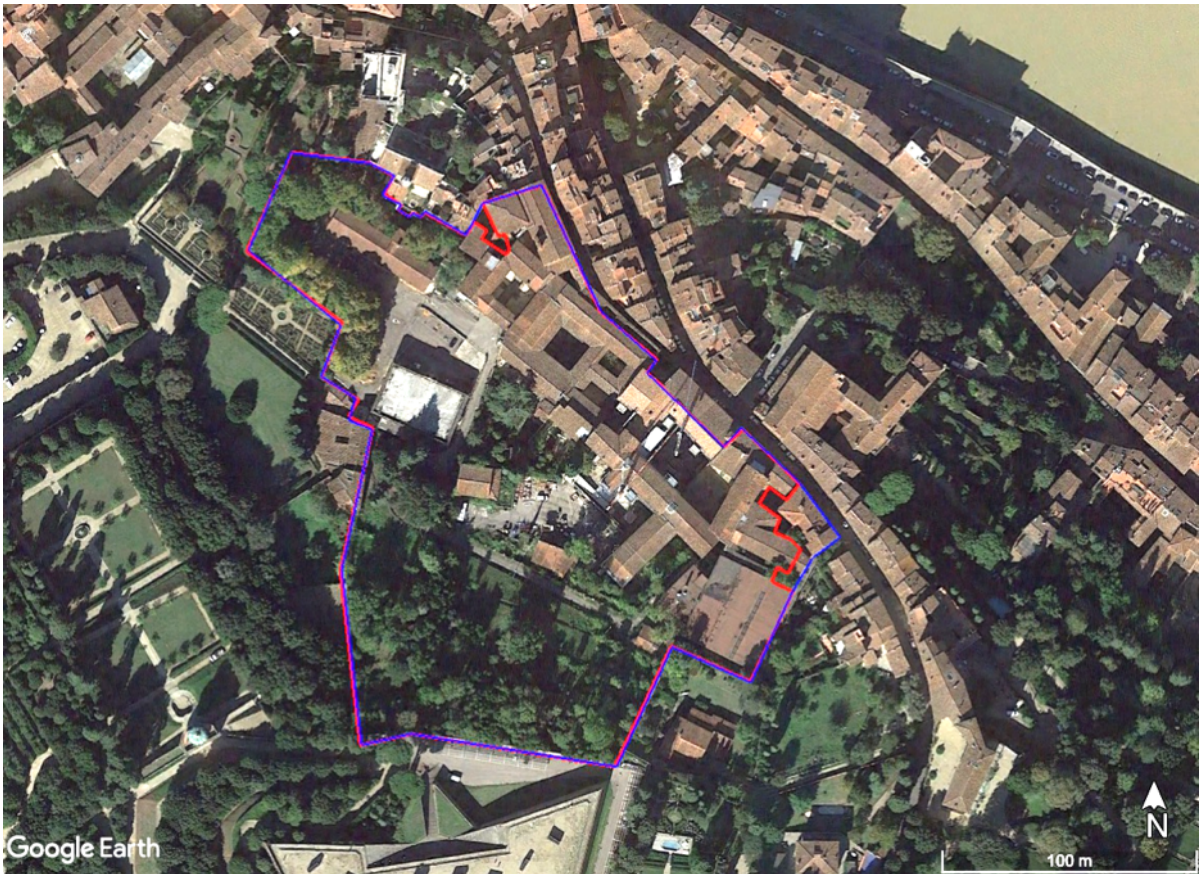


Figura 25 - Confronto del perimetro della AT 12.05 effettuato sulla base delle due versioni della Scheda norma: in rosso perimetro al 2020; in blu perimetro al 2015. (Aerofotografia di fondo Google Earth 2020)

Come già evidenziato al capitolo 2, la Scheda norma adottata ha stralciato due porzioni edilizie a est e a ovest, delle quali riveste importanza quella situata all'estremo orientale dell'area di trasformazione all'angolo tra Costa San Giorgio e il Vicolo della Cava. Non è comprensibile per quali ragioni di interesse pubblico sia stata stralciata nella Scheda norma variante quest'ultima porzione edilizia in una posizione chiave con accesso diretto al complesso da Costa San Giorgio. Non ha evidentemente nessun eventuale rilievo il fatto che la porzione in oggetto sia stata eventualmente ceduta a terzi, perché in tale logica l'area

oggetto della Scheda norma potrebbe indefinitamente essere ridotta ad libitum.

Ciò premesso si chiede che la Scheda norma variante:

- sia opportunamente integrata con l'individuazione di tutti i numeri civici e delle particelle catastali comprese nell'area di trasformazione[42], proprio nella prospettiva di un'ordinata collocazione delle funzioni e di un loro accurato sviluppo nel tempo;
- ripristini, salvo ragioni ostative non evidenziate, l'inclusione della porzione d'angolo tra Vicolo della Cava e la Costa di San Giorgio.

4.2 Revisione delle previsioni quantitative e delle categorie d'intervento ammissibili

4.2.1 SUL – Necessità di elaborati integrativi

Poiché manifestamente la Scheda norma non consente di valutare l'accuratezza dei calcoli effettuati[43], né dà informazioni sufficienti la Tavola 23[44] , si richiede che vengano redatti elaborati cartografici e illustrativi integrativi, che diano testimonianza degli approfondimenti effettuati dalla Proprietà in sede di procedura concorsuale. Tali elaborati dovrebbero adeguatamente documentare sul piano qualitativo le consistenze edilizie, esattamente individuare la SUL di progetto distinta in SUL da mantenere in loco, ad esempio quella corrispondente alle porzioni di pregio, e SUL eventualmente da spostare,

[42] Il bando per manifestazioni d'interesse alla redazione del concept urbanistico http://www.excasermavittorioveneto.it/it/bando elenca i seguenti "terreni e fabbricati individuati al NCEU del Comune di Firenze nel Foglio di Mappa 173, particella 409 sub. 501, particella 414 sub. 501, particella 416 sub. 501, particella 417 sub. 501, particella 418 sub. 502, particella 419 sub. 501, particella 420 sub. 501, particella 421 sub. 501, particella 422 sub. 501, particella 423 sub. 501, particella 424 sub. 501, particella 426 sub. 501, particella 526 sub 501, particella 551 sub 501, particella 650 sub. 501, particella 653 sub. 501, particella 654 sub. 501, particella 426 sub 502, particella 416 Sub 500 (Area Urbana), particella 418 Sub 503 (cat. F/4), particella 418 Sub 504 (Bene Comune non censibile); categoria B1 (caserma), Classe 1." La scheda norma allegata alla delibera di adozione 2020 riporta i seguenti dati: Foglio 173 - Particelle 409, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 426, 526, 551, 650, 653, 654. Dall'estratto di mappa 11.3.2015 l'edificio d'angolo tra Via della cava e Costa di San Giorgio è incluso nel perimetro dell'AT 12.5

[43] Il progetto 5+1 AA Agenzia di Architettura - Studio Valle Progettazioni Srl - Archisette Studio Associato presentato al concorso indetto dalla Società Ponte Vecchio SpA ha stimato la SUL esistente in 15.600 mq, precisando che Il calcolo effettivo della SUL sarebbe stato perfezionato in sede di definizione della Scheda norma, rendendo accessibili anche le parti di immobile non rilevate, con definizione in contraddittorio con la Pubblica Amministrazione.

[44] Tav. 23 Disciplina del Suolo e degli Insediamenti del RU di Firenze approvato con Deliberazione C.C. 2015.C.00025 del 2.4.2015 - scala 1:2000.

ad esempio quella di porzioni edilizie di epoca recente e qualificate "del tutto prive di valore".

4.2.2 Parametri/tipi d'intervento da meglio motivare e precisare: necessità di escludere la categoria della ristrutturazione edilizia

Si richiede che la Scheda norma sia modificata e integrata stabilendo con precisione i gradi di trasformabilità delle diverse porzioni del complesso in funzione del loro valore storico, artistico, architettonico e paesaggistico. Va esclusa la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia[45], che consentirebbe interventi di sostituzione dell'intero complesso conventuale, con il solo mantenimento *"della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche"*.

Si ritiene opportuno, e si richiede, che ai fini di un corretto e prudenziale grado di tutela anche in relazione alle fragili caratteristiche idrogeologiche e sismiche dell'area, nonché alle delicate caratteristiche strutturali degli edifici, venga introdotto il divieto di realizzare interventi che riducano il grado di permeabilità attuale dei suoli del complesso.

Si chiede in sostanza che i parametri e i tipi di intervento osservino fedelmente le prescrizioni dettate ancora nel 2013 dalla Direzione Regionale del MIBACT

[45] Si riporta la definizione di ristrutturazione edilizia del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e smi. Art. 3 lettera d): ""Interventi di ristrutturazione edilizia": gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria" (Art. 3 c. d).

riguardanti gli aspetti di carattere compositivo e metodologico puntualmente trascritte al *§ 3.1.3.* della presente relazione. Si noterà che tali prescrizioni contemplano solo interventi di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso.[46]

4.2.3 Flessibilità e mix delle destinazioni d'uso

La Scheda norma, perseguendo l'obiettivo di un grande intervento alberghiero e commerciale, ignora le raccomandazioni del MIBACT di una combinazione di funzioni compatibili con la conservazione del complesso storico.

Paiono particolarmente pericolose le superfici commerciali e l'ammissibilità delle medie unità di vendita, purtroppo non escluse neppure dal MIBACT, cui è attribuita una superficie di vendita di circa 1500 mq aberrante per l'intero sistema centro storico.

Ciò premesso, si richiede di modificare il mix previsto introducendo un minimo di un 30% di servizi culturali pubblici, sia alla scala urbana che a quella di quartiere con accessibilità tramite percorsi storici riattivati liberamente aperti al pubblico. Si chiede altresì che la Scheda norma meglio specifichi le attività ammissibili, evitando quelle moleste suscettibili di determinare abnorme attrazione di pubblico, emissioni di rumori e odori, e meglio precisi i mix funzionali. Le quantità nelle percentuali rigide previste, intrinsecamente implausibili da conseguire, vanno meglio declinate in intervalli minimo/massimo per ciascuna categoria.

4.3 Correzione delle procedure adottate

4.3.1 Riadozione della procedura concorsuale ai fini della definizione delle destinazioni d'uso compatibili con una strategia generale urbana e le caratteristiche dell'area

Si chiede che – se non altro in coerenza con gli indirizzi individuati e approvati dall'Amministrazione Comunale nel 2015 - la Scheda norma 2020 sia modificata al fine di ottemperare pienamente alle prescrizioni del RU 2015 riguardanti l'obbligo di adozione di una procedura concorsuale pubblica a due livelli:

[46] Si rimanda alla definizione di restauro all'Art 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004: "4. Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale." .

- come concorso di idee - con alla base l'inserimento di attività pubbliche e culturali di alta qualità e non solamente funzioni mercantili - per l'individuazione di reali alternative di destinazione d'uso con l'individuazione del *"piano economico e finanziario"* dell'intervento stesso;
- in un secondo tempo come concorso di progettazione, forse ancor meglio una pluralità di concorsi, alla luce della complessità delle opere.

Il concorso di idee dovrà effettuare in particolare la prescritta "specifica verifica sui fattori impattanti correlati all'insediamento delle diverse destinazioni, ed in particolare individuare i fattori già indicati nella Scheda norma del Regolamento Urbanistico del 2015 di disturbo, ovvero i fattori di:

- *"incompatibilità con la tutela del bene di valore storico architettonico",* facendo stretto riferimento alle raccomandazioni della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del 24.12.2013 n. 637/2013 trascritte nell'atto di compravendita;
- *"deficit infrastrutturale che possono compromettere l'equilibrio dotazionale del contesto con effetti di sovraccarico sulla rete infrastrutturale esistente e sul sistema della sosta";*
- *"disagio/disturbo che possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto";*
- *"impoverimento dell'immagine urbana".* [47]

4.3.2 Modalità d'intervento tramite Piano Urbanistico Attuativo

Dimostrata l'inadeguatezza di base degli strumenti di natura edilizia del permesso di costruire convenzionato (ex Art. 28 bis Dpr 380/2001) e del progetto unitario convenzionato (ex Art. 121 LR 65/2014), si richiede che la Scheda prescriva l'adozione di uno strumento urbanistico attuativo (ex LR 65/2014 Art. 107 – Piani Attuativi e Art. 119 - Piani di recupero del patrimonio edilizio) corredato di idonea Valutazione Ambientale Strategica.

In subordine, ove malauguratamente e inopinatamente l'Amministrazione ritenga di mantenere la modalità d'intervento tramite un permesso di costruire convenzionato, si richiede che sia prescritta la redazione di tutti gli elaborati

[47] Il virgolettato è riferito alla formulazione della Scheda norma originale (Scheda norma vigente). La verifica sui fattori impattanti in capo alla procedura concorsuale non è però agli atti. La procedura concorsuale è consistita nella pubblicazione di un bando di natura privata con un appello a manifestazioni di interesse in data 30.04.2016 da depositare entro il 30.05.2016.

previsti dal progetto unitario convenzionato (ex Art. 121 LR 65/2014)[48] e siano effettuate tutte le indagini previste per gli ambiti di interesse paesaggistico dall' Art. 143 del Dlgs 42/2004.[49]

Si richiede altresì che venga specificata la qualità della rappresentazione dell'*"assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto"*. Si ritiene che per tali opere sia necessario un rilievo a scala 1/50 per le parti edificate e 1/200 per le parti aperte, con l'individuazione delle alberature.

4.4 Prescrizioni specifiche e compensazioni: necessità di ampi approfondimenti con l'inserimento di nuovi più elevati requisiti qualitativi

Si richiede che le prescrizioni dettate dalla Scheda norma siano integrate individuando gli strumenti per effettuare una verifica qualitativa e quantitativa rigorosa degli effetti ambientali correlati all'insediamento delle diverse

[48] Gli elaborati da redigere sono i seguenti: *a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali; b) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento; c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto; d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico; e) la normativa tecnica di attuazione; f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.*

[49] Dlgs 42/2004 Art. 143 - Piano paesaggistico comma 1: *"L'elaborazione del piano paesaggistico comprende almeno: a) ricognizione del territorio oggetto di pianificazione, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche, impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni, ai sensi degli articoli 131 e 135; b) ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso, a termini dell'articolo 138, comma 1, fatto salvo il disposto di cui agli articoli 140, comma 2, e 141-bis; c) ricognizione delle aree di cui al comma 1 dell'articolo 142, loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione; d) eventuale individuazione di ulteriori immobili od aree, di notevole interesse pubblico a termini dell'articolo 134, comma 1, lettera c), loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso, a termini dell'articolo 138, comma 1; e) individuazione di eventuali, ulteriori contesti, diversi da quelli indicati all'articolo 134, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione; f) analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo; g) individuazione degli interventi di recupero e riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate e degli altri interventi di valorizzazione compatibili con le esigenze della tutela; h) individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate; i) individuazione dei diversi ambiti e dei relativi obiettivi di qualità, a termini dell'articolo 135, comma 3."*

destinazioni previste, come del resto richiesto dalla versione 2015 della Scheda (Scheda norma vigente), ed in particolare:

- fattori di incompatibilità con la tutela del bene di valore storico architettonico;
- fattori di deficit infrastrutturale che possono compromettere l'equilibrio dotazionale del contesto con effetti di sovraccarico sulla rete infrastrutturale esistente e sul sistema della sosta;
- fattori di disagio/disturbo che possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto;
- fattori di impoverimento dell'immagine urbana.

Si richiede altresì che, alla luce della speciale potenzialità del sito e dell'indeterminatezza del RU 2015 quanto a requisiti di dotazione di funzioni pubbliche nell'AT 12.5, sia stabilita la collocazione da parte dell'operatore privato di un minimo di tali attività, pari ad almeno il trenta per cento della superficie utile lorda totale assegnata. Tali funzioni potrebbero annoverare centri ed istituti di ricerca, biblioteche, istituti di alta formazione, spazi ricreativi alla scala urbana e di quartiere, atelier educativi per l'infanzia, pubblici o privati, comunque aperti al pubblico. Gli spazi verdi dovrebbero essere aperti al pubblico con le medesime modalità dei vicini Giardini di Boboli e Forte Belvedere. È indubbio che tali funzioni altamente qualificate aumenterebbero l'attrattività e la riuscita dell'intervento di recupero e rigenerazione dell'area.

4.4.1 Indirizzi e misure progettuali per la compatibilità con la tutela del Bene

Si chiede che siano inserite in toto, pena illegittimità dell'atto di compravendita, le prescrizioni dipendenti dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del 24.12.2013 n. 637/2013 trascritte nell'atto di compravendita e quelle del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali n. 564/2014 del 16.12.2014.

4.4.1.1 Prescrizioni della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del 24.12.2013 n. 637/2013 trascritte nell'atto di compravendita

Tali prescrizioni, puntualmente descritte al § 3 della presente relazione, sono state inspiegabilmente omesse dagli atti della Variante semplificata del Regolamento Urbanistico con rischio anche di nullità dell'atto di compravendita che tali pattuizioni aveva pedissequamente e lodevolmente riportato.

Si richiede pertanto che siano precisamente e integralmente riportate nella Scheda norma le prescrizioni e indicazioni relative alle:

- opere urgenti, che sono vitali per la conservazione di quello che rimane dei beni culturali del complesso, il cui ritardo o omissione può comportare danni irreparabili;
- fasi successive, che dettano un minimo di programmazione e di indirizzo nell'esecuzione delle opere di recupero;
- prescrizioni da osservarsi per tutti gli altri interventi.

4.4.1.2 Autorizzazioni/prescrizioni del Ministero dei beni e delle Attività Culturali n. 564/2014 del 16.12.2014

Si richiede pure che siano riportate nella Scheda norma le prescrizioni della Scheda immobiliare prot. 80574/177 – Allegato d) dell'atto di compravendita espressamente richiamato nell'atto medesimo, in buona parte comprese nelle prescrizioni dettate dalla Direzione Regionale, limitatamente alle prescrizioni di fruizione pubblica e di destinazioni d'uso.

4.4.2 Misure per la mobilità e sosta

Si chiede di emendare il testo della Scheda norma prescrivendo che l'intervento di trasformazione si qualifichi come a mobilità dolce a dominante pedonale con esclusione del transito dei veicoli privati e dei mezzi di trasporto pubblico di rilevante dimensione. Gli eventuali parcheggi pubblici necessari alla fruibilità del complesso, che sono evidentemente incompatibili con l'area delicatissima delle Coste fino a Via San Niccolò, dovranno essere ubicati in un quadro più ampio in coerenza col Piano Urbano di Mobilità Sostenibile della Città Metropolitana di Firenze approvato dal Consiglio della Città Metropolitana di Firenze, in data 21/04/2021. Si chiede che la Scheda norma prescriva che le spese conseguenti debbano essere a carico dell'operatore.

4.4.3 Fruibilità pubblica

Si chiede di modificare la Scheda norma prevedendo fin d'ora la permeabilità pubblica del complesso nel quadro di una concezione dell'intera area come facente parte di un sistema pubblico che va da Boboli all'Arno anche definendo in termini precisi l'apertura al pubblico con un minimo di ore quotidiane con o senza visita guidata e pagamento di biglietto.

4.4.4 Esclusione di collegamenti privati tra il centro ricettivo e il Giardino di Boboli e Forte Belvedere

Si chiede di modificare la Scheda norma prescrivendo la formale definitiva esclusione di ogni tipo di collegamento privato tra il nuovo centro ricettivo privato e i Giardini di Boboli e il Forte Belvedere.

4.4.5 Necessità di definire le compensazioni relative alla riqualificazione del contesto e all'arricchimento dell'immagine urbana

Si chiede che la Scheda norma indichi con dettaglio le opere pubbliche mitigative dell'intervento e di qualificazione del contesto fissando con precisione gli oneri economici a carico dell'operatore, distinguendoli da quelli eventuali aggiuntivi di restauro della viabilità e delle infrastrutture, del resto sempre dovuti.

Si chiede in particolare che sia espressamente esclusa, perché manifestamente inappropriata per un intervento ricettivo di lusso, la riduzione prevista per gli interventi strategici, disciplinati attraverso schede norma, soggetti a intervento edilizio diretto convenzionato, pari al 50% della dotazione - costituita dalle superfici minime di cui al DM 1444/1968 - della compensazione degli impatti generati dall'incremento del carico urbanistico derivato dal mutamento di destinazione d'uso previsto all'art. 16 "lo spazio edificato: le aree di trasformazione" comma 2.4 delle Norme di Attuazione.[50]

Come si è già dimostrato, l'intervento edilizio diretto convenzionato è già di per sé un grande vantaggio per l'operatore, che evita le procedure del piano attuativo, e risulta oltremodo illogico premiarlo con un ulteriore sconto sulle dotazioni di legge.

4.5 Necessità di un radicale approfondimento dello studio degli aspetti ambientali

Si richiede che la materia relativa al bilancio degli aspetti ambientali, che dovrebbe essere prioritaria rispetto alle scelte urbanistiche, sia radicalmente

[50] L'Art. 16.2.4 delle NTA del RU rimanda alle modalità operative fissate dalla DGC 93 del 05.05.2011 "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei Piani Urbanistici Attuativi"; dalla DGC 127 del 10.05.2013 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Aggiornamento dei criteri e nuovi indirizzi per la stesura di una bozza di convenzione" e dalla DGC 11 del 22.01.2014 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Deliberazione 2013/00169 di aggiornamento dei criteri. Approvazione nuovo schema di convenzione". Testo desunto dalle Norme Tecniche di Attuazione, Regolamento Urbanistico, deliberazione CC 2015/C/00025 del 02.04.2015 approvazione, variante di manutenzione, deliberazione CC 2017/C/00029 del 02.05.2017, p.36

approfondita. Non risultano agli atti indagini specifiche aventi carattere di impegno dell'operatore, salvo la carta di fattibilità geologica inviata al Genio Civile appena prima l'adozione della Scheda norma nel giugno 2020.

4.5.1 Fattibilità idraulica, geologica, sismica

Si chiede che sia approfondita in particolare l'indagine di pericolosità e fattibilità sismica, in speciale considerazione dell'elevata pendenza del terreno e la ben nota prossimità a zone di pericolosità sismica maggiore situate a sud della AT 12.5.

Tale richiesta è in linea con le citate *preoccupate raccomandazioni* emesse dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, Sede di Firenze, in risposta alla nota del Comune di Firenze, protocollo Genio Civile n.339110 del 05/10/2020, di una massima prudenza nelle valutazioni di fattibilità sismica e di redazione di nuove cartografie geologiche idonee alle necessità più fini derivanti dal progetto dell'AT 12.5.

Non va dimenticato il grave sisma del 18.5.1895 che ebbe a colpire il Chianti fino al Galluzzo.

4.5.2 Dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

Figura 26 - AT 12.5 - Spazi alberati al 2013 non più tali nel 2021 (colore beige) - Spazi alberati presenti nel 2013 e nel 2021 (Aerofotogrammetrie Google Earth 6/2013 e 8/2021)

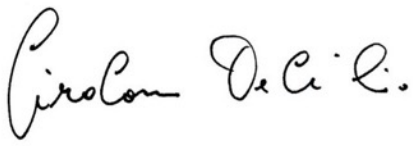
Si richiede che venga effettuato uno specifico inventario delle alberature presenti nell'area e dei manufatti facenti parte dei giardini dei due monasteri. Si richiede che vengano messe in atto misure per contrastare l'accertata progressiva erosione degli spazi alberati pari a circa 2000 mq dal 2013 al 2021.

Per quanto attiene alla materia della tutela dell'ambiente sul piano del risparmio energetico, atteso il valore strategico dell'intervento e i requisiti di massima tutela ecologica dell'area, si chiede che vengano inserite norme cogenti, riferite all'adozione di tecnologie verdi ad alta efficienza energetica con standard superiori alle norme in vigore riferite alle misure seguenti:

- un virtuoso ciclo di recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione e alcuni usi sanitari in modo da ridurre i consumi aggregati;[51]
- la copertura del fabbisogno energetico per la climatizzazione, il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili senza interferire con l'acqua di falda;
- la riduzione al minimo della produzione di rifiuti, con la previsione di compostaggio dei rifiuti organici;
- la riduzione al minimo delle emissioni di rumore dagli impianti.

Il presidente

Girolamo Dell'Olio



Firenze, 27 settembre 2021

[51] Relazione "Quadro conoscitivo in merito alla gestione della risorsa idrica nel progetto di valorizzazione dell'Ex Caserma Vittorio Veneto Costa San Giorgio, Firenze", redatta dall' Ing. Riccardo Bresciani (IRIDRA Srl) e allegata al citato Documento Preliminare VAS

Indice delle figure

FIGURA 1 - ESTRATTO DALLA CARTA TOPOGRAFICA DI FIRENZE "NOVA PULCHERRIMAE CIVITATIS FLORENTIAE TOPOGRAPHIA ACCURATISSIME DELINEATA" DI STEFANO BONSIGNORI EDITA IN DUE EDIZIONI NEL 1584 E NEL 1594) 1

FIGURA 2 – PERIMETRAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT 12.05 EX CASERMA VITTORIO VENETO - ESTRATTO DELLA TAVOLA 23 - DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI DEL RU DI FIRENZE APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 2015.C.00025 DEL 2.4.2015 - SCALA 1:2000 14

FIGURA 3- ESTRATTO DA OPENRU - STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 13.8.2021 25

FIGURA 4 - PERIMETRAZIONE AT12.05 SECONDO LA SCHEDA NORMA VERSIONE ORIGINALE SUPERFICIE CIRCA HA 3,1 DA GOOGLE EARTH 14.2.2020 25

FIGURA 5 - PERIMETRAZIONE AT12.05 SECONDO LA SCHEDA NORMA VERSIONE GIUGNO 2020 – SUPERFICIE CIRCA HA 3 DA GOOGLE EARTH 14.2.2020 25

FIGURA 6 - FACCIATE D'ANGOLO TRA COSTA SAN GIORGIO E VICOLO DELLA CAVA - PORZIONE MAPPALE 419 FO 173 STRALCIATA NELLA SCHEDA NORMA MODIFICATA NEL 2019 (GOOGLE STREET VIEW 2020) 26

FIGURA 7 – VISTA DA SUD DELLE FACCIATE D'ANGOLO TRA COSTA SAN GIORGIO E VICOLO DELLA CAVA INTERESSATE DA LAVORI EDILIZI - PORZIONE MAPPALE 419 FO 173 (GOOGLE STREET VIEW 2014) 26

FIGURA 8 – VISTA DA NORD DELLA FACCIATA D'ANGOLO TRA COSTA SAN GIORGIO E VICOLO DELLA CAVA CON LAVORI EDILIZI - PORZIONE MAPPALE 419 FO 173 (GOOGLE STREET VIEW 2014) 26

FIGURA 9 – VISTA DA NORD DELLA FACCIATA D'ANGOLO TRA COSTA SAN GIORGIO E VICOLO DELLA CAVA - PORZIONE MAPPALE 419 FO 173 (GOOGLE STREET VIEW 2020) 26

FIGURA 10 - COSTA SAN GIORGIO 27-29 E PORTA OCCLUSA (GOOGLE STREET VIEW 2020) 26

FIGURA 11 - PORTICATI TAMPONATI (GOOGLE STREET VIEW 2020) 26

FIGURA 12 - PORTICATI TAMPONATI (GOOGLE STREET VIEW 2020) 26

FIGURA 13 - PORTA TAMPONATA CON PORTALE IN PIETRA (GOOGLE STREET VIEW 2020) 26

FIGURA 14 - PORTA TAMPONATA DI CUI ALL'IMMAGINE PRECEDENTE (GOOGLE STREET VIEW 2020) 26

FIGURA 15 - PORTONE AL NUMERO CIVICO 39 ED ULTIMA PORZIONE APPARTENENTE ALLA "CASERMA VITTORIO VENETO" (GOOGLE STREET VIEW 2020) 26

FIGURA 16 – PORTALE MONUMENTALE E CANCELLO CON ACCESSO A DELLE ZONE SEMINTERRATE (GOOGLE STREET VIEW 2020) 26

FIGURA 17 - PASSO CARRAIO AL NUMERO CIVICO 39 (GOOGLE STREET VIEW 2020) 26

FIGURA 18 - EVOLUZIONE STORICA DEL COMPLESSO (HTTP://WWW.EXCASERMAVITTORIOVENETO.IT/IT/STORIA) 28

FIGURA 19 - ZONA INTERESSATA DA SCAVI (DA DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS – VARIANTE SCHEDA NORMA AT 12.5 EX CASERMA VITTORIO VENETO DEL FEBBRAIO 2019) 30

FIGURA 20 - CHIOSTRI VISITABILI 42

FIGURA 21 - AFFRESCHI VISITABILI 42

FIGURA 22 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ALBERATE SU AEROFOTOGRAMMETRIA GOOGLE EARTH PRO 8/2013 45

FIGURA 23 - PERIMETRO AREE ALBERATE INDIVIDUATE SULLA CARTOGRAFIA DELL'8/2013 RIPORTATE SULLA AEROFOTOGRAMMETRIA 6/2021 (GOOGLE EARTH PRO) 48

FIGURA 24 - ATS 12.5 - INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE SUPERFICI SCOPERTE SULL'AEROFOTOGRAMMETRIA DI GOOGLE EARTH 2020 51

FIGURA 25 - CONFRONTO DEL PERIMETRO DELLA AT 12.05 EFFETTUATO SULLA BASE DELLE DUE VERSIONI DELLA SCHEDA NORMA: IN ROSSO PERIMETRO AL 2020; IN BLU PERIMETRO AL 2015. (AEROFOTOGRAFIA DI FONDO GOOGLE EARTH 2020) 59

FIGURA 26 - AT 12.5 - SPAZI ALBERATI AL 2013 NON PIÙ TALI NEL 2021 (COLORE BEIGE) - SPAZI ALBERATI PRESENTI NEL 2013 E NEL 2021 (AEROFOTOGRAMMETRIE GOOGLE EARTH 6/2013 E 8/2021) 68