

## **24/01 Estratto Esposto – Querela Cantiere San Gallo**

**Presentato da 10 cittadine/i di via San Gallo con Salviamo Firenze X Viverci.**

**Avvocato Urbano Rosa.**

### **Relazione tecnica Arch. Ilaria Agostini e Daniele Vannetiello**

Con il presente esposto e querela si segnala alla S.V. che all'interno delle corti del complesso ex Ospedale Militare San Gallo, è in corso la realizzazione di due nuovi edifici che appaiono in violazione della normativa urbanistica comunale, della legislazione nazionale, delle disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e della pianificazione paesaggistica.

Da molti mesi è in corso di realizzazione un enorme attività edilizia che vede l'impiego costante di n.4 imponenti gru che lavorano alacremente per la realizzazione di una cittadella extralusso di 22 mila metri quadrati.

Secondo quanto è a conoscenza degli esponenti, in detto sito apriranno n.33 suite, n.56 camere e n.10 residenze esclusive con ingresso indipendente, un ristorante toscano e uno giapponese, un bar sul tetto con piscina, una cantina di vini sotterranea, una Spa con piscina idroterapica, un centro fitness ed altro.

L'intervento prevede quindi l'edificazione, all'interno del vecchio cortile dell'Ospedale Militare, di n.2 nuovi edifici ("torri") che potranno raggiungere anche **23 metri di altezza, pertanto quasi 10 mt più alti degli edifici storici circostanti.** Il primo di essi, che prospetta sui fronti tergalì dal civico 82 al civico 104 di via San Gallo, ha la struttura portante già innalzata; la costruzione del secondo, dislocato verso piazza della Libertà in corrispondenza fino almeno del civico 124 di via San Gallo, è invece prevista per i prossimi mesi.

L'impatto sulla città e sul quartiere dove insiste l'intervento è talmente devastante da aver indotto gli esponenti a promuovere, unitamente ad altri residenti e ad esercenti commerciali della zona, una petizione (doc.1) dal titolo "Rivendichiamo il Diritto al Sole".

Si veda peraltro come gli esponenti **non** si sono attivati sulla base del mero timore degli effetti deturpanti derivanti dall'edificazione delle due torri, bensì sul concreto ed effettivo *vulnus* che essi hanno già potuto saggiare con mano e dovuto all'impatto devastante che l'opera già realizzata (prima torre) ha causato sulla qualità della loro vita, effetto che sarà esponenzialmente amplificato con l'edificazione della seconda torre.

Segnatamente, i residenti nei numeri pari di Via San Gallo, i cui appartamenti affacciano sul cortile oggetto dei lavori, hanno già, di fatto, subito la privazione dell'accesso alla luce del sole, essendo essa totalmente schermata dallo scheletro della struttura, e ciò benché l'edificio sia ancora in fase di costruzione.

Parimenti gli stessi hanno visto inibito ogni affaccio sul paesaggio urbano circostante, si ribadisce infatti che la nuova edificazione ha un'altezza **di quasi 10 mt superiore a tutti gli edifici circostanti**.

Tale differenza nelle altezze implicherà in futuro anche un'evidente lesione al diritto alla privacy degli esponenti, visto che il progetto prevede finanche la realizzazione di una terrazza panoramica che consentirà agli occupanti della nuova struttura di vedere ogni cosa all'interno delle abitazioni circostanti.

Si noti oltretutto che i nuovi edifici sorgono **a pochissimi metri da quelli circostanti**, di tal guisa che i residenti che abitano ai piani più bassi saranno letteralmente murati in casa, come si evince chiaramente dalla documentazione fotografica allegata (doc.2).

Già allo stato attuale, infatti, molti di loro hanno inibita la vista in direzione di San Marco, ed ancora di più lo sarà con la prevista costruzione della seconda torre, che riproporrà i danni che già subiscono i cittadini nei civici che fronteggiano lo scheletro realizzato.

Ma il cantiere ha in realtà un impatto rilevante anche su chi non affaccia direttamente su di esso: anche i residenti ai numeri dispari di via San Gallo, di via delle Mantellate e di via Cavour hanno la veduta sulle colline circostanti negata dal sorgere delle due torri, in spregio alla tutela accordata dal piano paesaggistico.

\*\*\*\*\*

I firmatari del presente esposto, al fine di comprendere se vi fossero delle irregolarità del regolamento edilizio/urbanistico,-si sono rivolti a due noti esperti di urbanistica, quali gli Arch. Ilaria Agostini e Daniele Vannetiello, i quali, a seguito di approfonditi accertamenti, hanno rilevato come l'intervento in oggetto implichino le seguenti violazioni alla disciplina urbanistico/edilizia:

**1) L'intervento edilizio:**

preliminarmente gli esperti hanno rilevato come la costruzione dei due nuovi fabbricati all'interno dell'ex Ospedale Militare San Gallo comporti una rilevante volumetria all'interno delle corti storiche dell'isolato. Tali costruzioni saturano gli spazi aperti privati che, per consolidata tradizione urbanistica, dovrebbero essere preservati e, se possibile, liberati da edificazioni incongrue.

**2) Violazioni della pianificazione urbanistica comunale:**

**a) Piano Strutturale (PS 2025)**

Quanto sopra avviene, a detta degli esperti, in palese violazione del Piano Strutturale vigente, il quale, all'articolo 24 relativo al nucleo storico (città entro le mura trecentesche), prescrive espressamente la **“eliminazione/riduzione degli elementi di superfetazione e di saturazione degli spazi aperti privati”**.

La medesima prescrizione, peraltro, è ripetuta per tutti i tessuti storici e consolidati della città (articoli 25, 26, 27), con particolare riferimento alla necessità di **“evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione”**.

**b) Piano Strutturale 2010:**

il Piano Strutturale precedente a quello attuale, vigente al momento dell'approvazione del piano attuativo, introduceva il principio del trasferimento delle superfici incongrue dalle corti interne, vietando esplicitamente di trasformare in residenza le superfici esistenti nelle corti. **Ciononostante almeno uno dei due nuovi fabbricati è invece destinato proprio a uso residenziale.**

**c) Scheda Norma AT 12.43 (Regolamento Urbanistico 2015):**

la scheda norma è la “normativa speciale” riguardante le aree di trasformazione individuate dal piano regolatore.

Orbene, la scheda normativa speciale per l'area in oggetto risultava gravemente carente:

- Non individuava destinazioni d'uso precise (generica indicazione di “mix funzionale da definire”);
- Non stabiliva altezze massime consentite;
- Prevedeva una "procedura concorsuale" non disciplinata nelle norme tecniche del Regolamento Urbanistico;
- Delegava alla Soprintendenza decisioni che competerebbero al Comune.

**d) Anomalie nella procedura:**

la "procedura concorsuale" è stata indetta nel 2016 dalla proprietà privata (Cassa Depositi e Prestiti) con l'esplicita finalità di “definire la normativa urbanistica” del compendio, **sostituendosi di fatto alla pianificazione comunale**. Il progetto vincitore è poi divenuto la base per la variante urbanistica approvata dal Comune nel 2022.

A tal proposito si segnala inoltre che l'urbanista Silvia Viviani, componente del gruppo vincitore del concorso, ha curato contemporaneamente altre varianti urbanistiche per il Comune di Firenze ed è poi successivamente entrata nel consiglio di amministrazione di CDP Immobiliare (2019-2022).

**3) Violazioni della legislazione nazionale:**

l'intervento in oggetto, a detta degli esperti consultati, risulterebbe essere anche in violazione della seguente legislazione nazionale:

**a) Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.**

Il D.M. 1444/1968, che recepisce i principi della storica "Carta di Gubbio" del 1960, stabilisce limiti inderogabili per le costruzioni nei centri storici (zone A).

L'articolo 8 prescrive che per "**eventuali nuove costruzioni ammissibili in zona A, l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico**".

Nel caso in esame, i due nuovi fabbricati **superano già di molti metri** il colmo degli edifici storici circostanti, come facilmente verificabile con un sopralluogo.

La giurisprudenza amministrativa (TAR Veneto, sentenza n. 1255/2020) ha chiarito che per “edifici circostanti” si intendono quelli “**immediatamente limitrofi**”, al fine di evitare altezze marcatamente differenti in zone di limitata estensione.

#### 4) **Violazioni in materia di tutela dei beni culturali:**

il complesso ex Ospedale San Gallo è sottoposto a vincolo ministeriale (D.M. n.566 del 16.12.2014), oggetto di variazioni già in data 17.12.2014, con esclusione di alcune porzioni.

Nonostante tale vincolo, sono state **demolite parti di edifici storici vincolati**, specificamente:

- Blocco C: porzione dell'ampliamento dell'ex convento di San Clemente;
- Blocco D: vano dell'ex convento di San Clemente su via San Gallo;
- Blocco F: porzione interna del convento di Sant'Agata;
- Blocco H: porzione tergale del convento di Sant'Agata.

Tali demolizioni sono state rese possibili da una discutibile variante al Regolamento Urbanistico (ottobre 2018) che consente interventi di "ristrutturazione edilizia" anche su beni culturali vincolati, paradossalmente con minori limitazioni rispetto agli edifici di valore storico-architettonico non vincolati.

#### 5) **Violazioni della pianificazione paesaggistica:**

l'area ricade:

- Nel vincolo ministeriale "Zona dei viali di circonvallazione della città di Firenze" (D.M. 132/1955);
- Nel perimetro del sito UNESCO (centro storico di Firenze).

Il Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) all'articolo 17 prescrive per i siti UNESCO di:

- Salvaguardare i caratteri morfologici, architettonici e i rapporti consolidati tra edificato e spazi aperti;

- Assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde situate a margine o intercluse nel tessuto storico;
- Escludere interventi che compromettano la qualità morfologica ed estetico-percettiva dell'aggregato storico.

Inoltre, i nuovi volumi hanno un **forte impatto visivo** sulle visuali dai percorsi storici e sugli edifici conventuali esistenti. Si ribadisce infine la presenza di una **piscina sul tetto** che altera l'integrità morfologica e percettiva del centro storico.

Il tutto come da relazione tecnica allegata (doc.3).

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, si inoltra il presente esposto, da intendersi quale atto di querela solo qualora questa si renda necessaria, affinché la S.V., ove nei fatti sopra narrati così come finora emersi - e come meglio risulteranno all'esito delle indagini preliminari - ravvisi estremi di reato e, se del caso, proceda penalmente nei confronti di tutti i responsabili che saranno individuati.

In particolare **si chiede che la S.V. voglia disporre urgenti accertamenti atti a verificare la legittimità e conformità urbanistica ed edilizia degli interventi in corso presso l'ex Ospedale San Gallo e, se del caso, disporre l'immediata sospensione dei lavori in corso, ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001, anche valutando, in presenza dei presupposti, l'adozione di misure cautelari reali (sequestri) delle aree e degli immobili interessati e assumendo ogni iniziativa ritenuta opportuna per la tutela, sia gli esponenti che il patrimonio storico, artistico e paesaggistico del centro storico fiorentino**