

Al Signor Sindaco del Comune di Firenze

**Oggetto: Osservazione al progetto di Regolamento Urbanistico del territorio comunale di Firenze,
adottato con delibera n.2014/C/00013 del 25/03/2014**

Il sottoscritto Dott. Marco Sangiorgio, nella sua qualità di Direttore Generale di CDP Investimenti - Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.), con sede in Roma, Via Goito n. 4 iscritta nel Registro delle Imprese di Roma, R.E.A. n. RM/1227812, codice fiscale 10372531003 (di seguito anche "CDPI"), non in proprio ma esclusivamente quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra", avendo preso visione del progetto di Regolamento Urbanistico adottato con la deliberazione in oggetto;

PREMESSO

~ che il Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra, gestito da CDPI, è proprietario di un complesso immobiliare costituito da terreni e fabbricati siti in Firenze via della Costa a San Giorgio n. 39 ed individuati al catasto terreni e fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 173 particelle:

- 409, sub. 501; 414, sub. 501, 416, sub. 501; 417, sub. 501; 418, sub. 502; 419, sub. 501; 420, sub. 501; 421, sub. 501; 422, sub. 501; 423, sub. 501; 424, sub. 501; 426, sub. 501; 526, sub. 501; 551, sub. 501; 650, sub. 501; 653, sub. 501; e 654, sub. 501; 416, sub. 500; 418, sub. 503; 418, sub. 504;

~ che il complesso immobiliare suddetto è classificato dal Regolamento Urbanistico adottato come zona omogenea "A", "ambito del nucleo storico" (art. 73 NTA), e costituisce l'Area di Trasformazione AT_12.05 (scheda omonima delle NTA);

~ che i contenuti della classificazione predetta sono:



“attivazione di una procedura concorsuale accompagnata da relativo piano economico e finanziario.

Il progetto redatto su un rilievo di dettaglio fornito dalla proprietà deve contenere 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;*
- *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.*

Deve inoltre perseguire i seguenti obiettivi di carattere generale:

- *garantire un adeguato mix funzionale;*
- *verificare la possibilità di collegamento con il Giardino di Boboli e con Forte Belvedere;*
- *garantire l’apertura del complesso alla città rendendo accessibili i numerosi spazi aperti interni (chiostri, piazze, giardini ecc)”;*

~ che il Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra ha interesse alla valorizzazione del bene in argomento attraverso un processo di individuazione degli obiettivi, delle procedure, degli interventi e degli esiti, nonché delle ricadute sulla città, condiviso con l’Amministrazione comunale attraverso gli ordinari procedimenti previsti in casi analoghi, anche nella generalità delle "Aree di trasformazione" individuate e disciplinate dal RU adottato.

Tutto ciò premesso,

avvalendosi della facoltà riconosciutagli dall’art. 22, 4° comma, della legge regionale 3.1.2005 n. 1, con l’intento di contribuire al miglioramento del Regolamento Urbanistico in oggetto,

OSSERVA QUANTO SEGUE

1. il Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra chiede che il compendio immobiliare di cui trattasi riceva dal Regolamento Urbanistico una precisa destinazione urbanistica

che consenta al titolare del bene di operare le proprie scelte in un quadro di certezze giuridico-amministrative e in un contesto di coerenze territoriali che definiscano con esattezza le modificazioni attese, le mitigazioni o compensazioni previste, i diversi soggetti cui fanno capo gli oneri delle modificazioni.

Si chiede quindi che la "procedura concorsuale" prevista per la definizione della destinazione d'uso del bene sia sostituita nel Regolamento Urbanistico da una ipotesi di disciplina trasformativa (dimensionale, di destinazione, procedurale, mitigativo/compensativa) del compendio definita nei suoi contenuti essenziali, lasciando alla fase di progettazione la specificazione in dettaglio delle destinazioni connesse, secondo quanto meglio precisato al successivo punto 2.2.

2. In merito ai contenuti che potrebbe avere tale disciplina, la scrivente CDPI, nella sua qualità, sottopone al Comune le seguenti considerazioni:

2.1 Dimensionamento: la SUL ammissibile per la trasformazione dovrebbe essere quella dell'attuale consistenza edilizia depurata dalle superfetazioni che la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana con l'Autorizzazione n. 637/2013 del 24 dicembre 2013 ha prescritto di rimuovere; con la presente osservazione si chiede che tale S.U.L. venga maggiorata nella misura del 30%;

2.2 Destinazioni d'uso di progetto: la destinazione principale (non meno del 60% della SUL) dovrebbe essere ricettiva in quanto questa l'unica tra le destinazioni che sia in grado di minimizzare l'impatto urbanistico (con specifico riferimento alla mobilità di accesso e di allontanamento) e nello stesso tempo di conseguire gli obiettivi di fruibilità allargata degli spazi interni e dei collegamenti privilegiati (ma nella sicurezza interna e dei compendi contermini) che la citata Autorizzazione indica e che la Scheda AT_12.05 adottata ha fatto propri (cfr. gli "obiettivi di carattere generale" del paragrafo "Prescrizioni specifiche/ compensazioni"); tale unica destinazione è la destinazione ricettiva, la quale presenta anche la qualità strutturale di poter supportare gli ingenti investimenti che il restauro del complesso comporta. Destinazioni complementari (per non più del 40% della SUL) potrebbero essere opportunamente individuate nella residenza, peraltro già presente nel compendio (per un 35% della SUL) e nella funzione commerciale connessa con la

struttura ricettiva (per un 5% della SUL). Le percentuali della destinazione d'uso principale e quella delle destinazioni d'uso complementari potranno essere variate, in una percentuale, in aumento o in diminuzione, non superiore al 20% per ciascuna destinazione; ciò all'esito della progettazione del piano attuativo.

2.3 Parametri/tipi d'intervento: il restauro e risanamento conservativo già previsto dalla Scheda AT_12.05, nonché l'ampliamento con nuova edificazione dovrebbero essere governati da un piano attuativo di iniziativa privata (piano di recupero di iniziativa privata, pertanto assistito da convenzione urbanistica).

2.4 Prescrizioni specifiche/Compensazioni: Il piano attuativo dovrebbe affrontare e risolvere tutte le problematiche indicate dalla Scheda AT_12.05 come "fattori impattanti". In particolare dovrebbe affrontare il tema del "deficit infrastrutturale" individuando soluzioni adeguate per l'accessibilità del complesso alternativa alla via di Costa San Giorgio.

3. Pertanto la scrivente CDPI, nella sua qualità, auspica che il Regolamento Urbanistico venga in sede di definitiva approvazione modificato riconoscendo con opportuna declaratoria normativa nell'ambito della Scheda AT_12.05 i contenuti di cui al precedente punto 2.

Certo che la presente osservazione sarà considerata quale contributo al miglioramento del Regolamento Urbanistico adottato, porge deferenti saluti.

Roma, 9 luglio 2014

Il Direttore Generale
Marco Sangiorgio

