

Costa San Giorgio a Firenze: i vandali in casa

scritto da Antonio Fiorentino

*“Quanto nel fango trovi la pena
chi ha troppo voluto”*

Dante Alighieri

A Firenze, nel più totale spregio delle richieste di una puntuale **informazione** e di un'attiva **partecipazione** dei cittadini, si avvia a conclusione la procedura per la trasformazione in **Resort di Lusso** dell'ex “Scuola di Sanità Militare, Caserma Vittorio Veneto” di Costa San Giorgio. Il complesso, di straordinaria rilevanza architettonica, posto a ridosso del colle del Forte Belvedere e del Giardino di Boboli, nel 2015 è stato “**valorizzato**”, ossia privatizzato e svenduto dal Demanio dello Stato, tramite la Cassa Depositi e Prestiti, al gruppo finanziario [Lionstone Development](#). Questo ha sede a Miami Beach e la proprietà fa capo alla famiglia Lowenstein che in Toscana è già in possesso della Villa Medicea e del Parco di Cafaggiòlo.

Questa vicenda ci pone di fronte al **fallimento della gestione del patrimonio culturale e architettonico** del Paese. Da un lato l'amministrazione centrale dello Stato, prona ai dogmi del mercato, apre i propri beni, cioè quelli di tutti noi, agli investimenti privati di tipo immobiliare e speculativo, dall'altro, la folta schiera di **arrendevoli amministratori locali** è incapace di governare e controllare, nell'interesse generale e, perché no, nell'interesse delle fasce più deboli della popolazione, il modo con cui la città e il suo territorio dovrebbero trasformarsi.

In questo senso, quanto accade a Firenze è emblematico delle dinamiche in atto: [turistificazione di massa e saccheggio del patrimonio](#) pubblico e storico ci consegnano una città esangue, spenta e ripiegata sulla ricerca di un immediato profitto immobiliare o commerciale, senza alcuna prospettiva di rinnovamento.

La crisi pandemica avrebbe dovuto far riflettere sul [fallimento del precedente modello di sfruttamento turistico](#) della città, ma vediamo che così non è. Sindaco e assessori fanno a gara per trasformarsi nei “*buttadentro*” della città, reiterando gli errori passati e rendendosi responsabili dell’“*urbanicidio*” di

Firenze.



Quanto sta accadendo in Costa San Giorgio è ancor più grave vista la posizione centrale dell'area, cuore del Patrimonio Unesco dell'Umanità, incastonata tra i complessi artistici e monumentali che tutto il mondo conosce e ci invidia. Il medievale **Podium San Georgii**, uno degli angoli di più antico

insediamento della città, complice un'immemore amministrazione comunale, si trasforma nella collina del lusso: viene occupato da un [Luxury hotel](#) in salsa argentina destinato a diventare il baricentro di un sistema monumentale posto al suo diretto servizio vista la contiguità con il Forte Belvedere, il Giardino Bardini, il Giardino di Boboli, Palazzo Pitti e Ponte Vecchio.

E dunque a Firenze, di cosa dovremmo essere fieri?

Di aver visto trasformare i conventi di San Girolamo alla Costa e di San Giorgio e dello Spirito Santo in Alberghi di lusso corredati di Centro benessere e Centro fitness?

Di vedere l'antistante Teatro all'aperto "generosamente" concesso per otto giorni l'anno (sic!)?

Di dover constatare la presenza sulla Costa del Ristorante San Girolamo e di una "raffinata" enoteca, per veri intenditori, con annesso ristorante all'aperto?

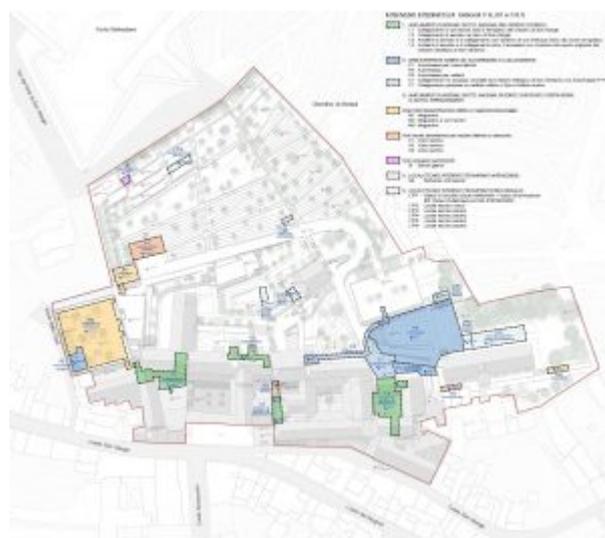
Oppure di scoprire che la microterrazza verde, da cui ammirare la bellezza esclusiva del resort, avrà un auditorium che la città potrà utilizzare, udite udite!, dodici giorni l'anno?

Certo, è vero che per anni il complesso monumentale è stato **segregato dai militari**. La dismissione della caserma avrebbe potuto costituire una formidabile opportunità di recupero conservativo della struttura architettonica e di riqualificazione urbana del quadrante dell'Oltrarno, proprio a partire dai bisogni della città e del quartiere. Nulla di tutto questo. Ai **nuovi padroni della città** è stato consentito segregare nuovamente questo spazio mentre l'amministrazione Nardella esibisce come conquista le **vergognose briciole** elargite alla città dai ricchi proprietari argentini.

Infatti, i prospettati accessi alla struttura, come abbiamo visto, sono risibili,

mentre i tanto sbandierati due milioni di euro di compensazioni da investire in opere in loco e nel quartiere, non sono l'esito di una efficace negoziazione condotta dal comune. In realtà, l'importo è dovuto e deriva dalla **monetizzazione della superficie a standard**, pari a 3.207,84 mq., superficie che invece l'amministrazione avrebbe dovuto prescrivere di reperire all'interno dell'ampia struttura (circa 30 mila mq.), rendendola permeabile e aprendola stabilmente alla città e al quartiere.

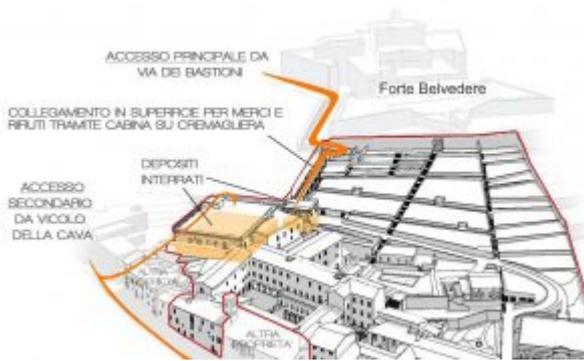
La nuova edizione del progetto che l'amministrazione dovrebbe approvare nei prossimi giorni **non affronta i nodi problematici** più volte segnalati, da quello delle categorie di intervento edilizio ed urbanistico, alla instabilità del versante collinare e non ultimo alla presenza della mai tanto vituperata cremagliera. L'amministrazione, nonostante le numerose e qualificate osservazioni pervenute, ripropone la **ristrutturazione edilizia** quale categoria di intervento al posto del restauro e risanamento conservativo, delegando erroneamente alla Soprintendenza il controllo del cantiere.



Sottolineiamo che non ottemperare alle prescrizioni della Soprintendenza, che prevedono il solo restauro quale categoria di intervento, espresse nell'atto con cui si autorizza la vendita degli immobili, comporta l'annullamento del contratto di compravendita, con tutte le conseguenze annesse. Noi saremo lì attentamente a controllare.

Sono riproposti, leggermente variati, **i vani interrati, i magazzini, il parcheggio sotterraneo e il lungo tunnel carrabile** di accesso che sottoattraversa gli edifici storici. Ribadiamo che siamo sul **[Poggio delle rovinare](#)**, famoso proprio per i frequenti smottamenti del versante collinare. Lo stesso Buontalenti ne è stato testimone avendo avuto la casa distrutta da uno di questi eventi. Così a cuor leggero si scava, ci si inoltra nelle viscere di un colle

profondamente instabile mettendo a rischio anche l'integrità del patrimonio architettonico soprastante.



La **cremagliera**, nonostante non sia mai stata menzionata, non scompare ma è stata **spostata sotto il Forte Belvedere**, in corrispondenza della servitù di passo concessa proprio nell'area storica e in previsione del traffico merci in ingresso del complesso alberghiero e dei rifiuti in uscita.

Non ultimo, alla Corporation argentino/statunitense è concesso intervenire mediante un **Progetto unitario Convenzionato**, ossia con uno strumento poco più impegnativo di un semplice Permesso di Costruire, corredato di una convenzione della durata di 10 anni.

Ormai è cosa nota, le amministrazioni fiorentine si sono votate a un'**urbanistica light**, anzi, quasi del tutto trasparente. Le varianti al Regolamento Urbanistico sono quasi sempre semplificate, si elude spesso e volentieri l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica dei piani, mentre anche gli interventi di una certa complessità, proprio come quello in Costa San Giorgio, avvengono al di fuori di un qualsiasi Piano Particolareggiato, che avrebbe consentito maggiori controlli, maggiore partecipazione e forse esiti progettuali migliori di quello attuale.

Cosa possiamo pretendere da queste amministrazioni comunali? Dovendo pianificare l'area, **ammettono sfacciatamente di non essere in grado di farlo**, come dichiarato nella scheda norma del 2015: "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 ... e il corretto insediamento di nuove destinazioni d'uso che non costituiscano fattori di criticità a livello urbanistico". E allora gli amministratori cosa fanno? **Lasciano mano libera al privato.**

Questi indice un concorso. Al termine della procedura, nell'accordo integrativo del dicembre 2015, la giunta Nardella riconosce che **il progetto, selezionato dalla proprietà immobiliare, diviene la proposta di variante urbanistica,**

mentre “il suo svolgimento è di esclusiva competenza della proprietà dell’immobile e, di conseguenza, frutto esclusivo di autoregolamentazione”. Con quest’ultima clausola, sin dal 2015, il comune si è legato mani e piedi ai voleri e agli interessi della proprietà!

E non è quindi un caso che poi ci si ritrovi, citando Antonio Cederna, con i ***Vandali in casa***: “Vandalo è chi distrugge l’antico. Ma non solo. Vandalo è chi distrugge l’antico perché la città assuma una fisionomia più consona a interessi privati e non pubblici, perché il suo territorio venga spremuto al pari di una risorsa dalla quale ricavare quanto più reddito possibile”. Ancor di più lo sono coloro che pur potendo, non impediscono, o addirittura sostengono, lo scempio dei vandali.