IL CORRIERE FIORENTINO
MERCOLEDI 29 FEBBRAIO

La beffa del San Paolino Hotel

Nove anni per iniziare, poi l'inchiesta. Ora il perito del gip dà torto al pm: tutto regolare

San Paolino hotel Resort, tutto regolare. È il «verdetto» dell'ingegnere Carlo Monti, il perito nominato dal gip Antonio Pezzuti nell'ambito dell'inchiesta sull'albergo extralusso che doveva sorgere in via Palazzuolo al posto dell'ex Banco dei Pegni. Ieri, l'esperto è stato ascoltato in incidente probatorio nell'aula 8 del nuovo palazzo di giustizia. E ora quella consulenza è diventata prova e potrà aprire la strada a nuovi accertamenti o a una richiesta di archiviazione del fascicolo. È, dunque, giunta a una svolta l'inchiesta che il pm Gianni Tei ha aperto, poco più di un anno fa sulle modalità del piano di recupero dell'edificio che sorge in via Palazzuolo.

L'inchiesta

Nove le persone iscritte sul registro degli indagati: l'ex assessore all'urbanistica Gianni Biagi, i dirigenti e funzionari di Palazzo Vecchio, Maurizio Talocchini, Oberdan Armanni, Patrizia Contini, Marcello Lotti, i legali rappresentanti della società «San Paolino Hotel & Resort» Simeone Raccah e Massimo Paganini, il progettista Massimo Madii e il professionista cui spettava tenere i rapporti tra la società e il Comune, Francesco Brizzi. Per tutti, le ipotesi di reato formulate a vario titolo, vanno dall'abuso d'ufficio al falso. Secondo la procura il Comune avrebbe favorito la società in quella zona già satura di alberghi autorizzandola a realizzare meno parcheggi pubblici in cambio di una monetizzazione dei corrispondenti oneri, e il 20% in meno di residenze destinate ad affitti calmierati.

Tutto parte nel 2003

Doveva essere un intervento di recupero capace di riportare alla vita un pezzo del quartiere di Santa Maria Novella. Nell'edificio che ospitava il Monte dei Pegni di Firenze doveva sorgere il San Paolino Hotel & Resort, un albergo extralusso con una ricaduta occupazionale di almeno cinquanta persone. La società acquistò l'edificio dalla Cassa di risparmio di Firenze nel 2003. Nel maggio di quello stesso anno chiese l'approvazione del piano di recupero. E solo nel 2009 quel piano venne approvato, dopo i consueti passaggi (due) dalla giunta, dal Consiglio Comunale (sempre due) e dal Consiglio di quartiere.

Nel 2009, il punto di svolta

Fu a quel punto che la società chiese il permesso a costruire. La richiesta, mentre infuriavano le polemiche (e le inchieste) sull'urbanistica a Palazzo Vecchio (da Quadra a Castello), che portarono anche alle dimissioni dell'allora assessore all'urbanistica Gianni Biagi, rimase in attesa di una risposta. La richiesta ripartì, dopo le elezioni, con l'arrivo della nuova amministrazione guidata da Matteo Renzi: dal nuovo assessorato all'urbanistica, la cui delega è rimasta a lungo nelle mani del sindaco, nessuna risposta, mentre la direzione e l'organigramma degli uffici veniva rivoluzionato fin dall'agosto 2009.

Nessun passo in avanti

L'autorizzazione ancora deve arrivare: in via Palazzuolo ci sono porte e finestre sbarrate. A far partire l'inchiesta, erano stati, nel giugno 2009, il comitato dei residenti di via Palazzuolo e il consigliere comunale Ornella De Zordo. L'esposto dei cittadini e la relazione dettagliata quanto accorata dell'esponente di Unaltracittà segnalavano la difformità tra il progetto di trasformazione dell'ex Monte dei Pegni e le norme del Piano

territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze. Il piano prescrive in caso di recupero, una giusta proporzione tra le aree commerciali e quelle residenziali.

Il responso del tecnico

E proprio sull'iter autorizzativo del piano si è concentrata la perizia disposta dal gip Antonio Pezzuti. L'ingegnere Carlo Monti, ordinario di tecnica e pianificazione urbanistica all'università di Bologna, ha chiarito che i tecnici dell'amministrazione comunale e gli imprenditori hanno rispettato le regole urbanistiche. Così, corretta è stata la procedura di classificazione nel piano di recupero dell'edificio in cui aveva sede l'ex Banco dei Pegni. «Il piano di recupero garantisce un forte controllo pubblico — sottolinea nella relazione il professor Monti — anche se sembra più adatta al recupero di una parte significativa del tessuto esistente, ad esempio un isolato, e non di un unico complesso edilizio sia pure articolato».

Riqualificazione, sì o no?

Non solo. Per quanto concerne le destinazioni d'uso il piano di recupero, secondo il professor Monti è conforme al piano turistico varato nel 1999 e «prevede il riuso di un complesso edilizio di valore, collocato nei pressi della stazione centrale, nell'ambito di un tessuto da riqualificare, usato in passato per una funzione che oggi sarebbe incompatibile con le caratteristiche ambientali dell'area» . E dunque limitatamente al solo aspetto urbanistico, «esiste un interesse pubblico all'attuazione di un intervento di recupero come quello previsto, anche tenendo conto degli effetti che esso può indurre sul tessuto urbano circostante».

Le case in più

Infine, sulla mancata realizzazione del 20% della superficie da destinare a residenza in affitto calmierato e l'obbligo degli oneri di urbanizzazione, per l'esperto è ammissibile l'opzione della monetizzazione per l'assolvimento di questi obblighi, perché appare una soluzione «equilibrata nel garantire l'interesse pubblico».