

## VERBALE 54

### SEDUTA DELLO 3.11.2020

Redatto ai sensi dell'art. 32 Regolamento del Consiglio Comunale.

L'anno **2020** (duemilaventi), il giorno **4** (quattro) del mese di **novembre** 2020, la Commissione Consiliare Terza è convocata in via telematica a norma di quanto previsto dall'art. 73 del D.L. n. 18/2020 del 17 marzo 2020, alle ore 12,00 con il seguente ordine dei lavori:

- Comunicazioni del Presidente;
- Approvazione verbali delle sedute precedenti;
- Esame ed espressione di parere sulla Mozione n. 1038/2020 "Ex Officine Grandi Riparazioni, la prelazione come soluzione" proponenti: Palagi, Bundu;
- Varie ed eventuali.

Alle ore 12,00 sono presenti telematicamente i consiglieri: Pampaloni, Del Panta, Di Puccio.

Alle ore 12.01 sono presenti telematicamente i consiglieri De Blasi, Giuliani.

Alle ore 12.04 è presente telematicamente la consigliera Perini.

Alle ore 12.06 è presente telematicamente il consigliere Pastorelli.

Alle ore 12.10 sono presenti telematicamente i consiglieri Bianchi, Bundu.

Alle ore 12.12 sono presenti i consiglieri Masi, Tani.

Alle ore 12.10 il Segretario procede all'appello nominale dei Consiglieri presenti telematicamente, il Presidente Pampaloni apre la seduta.

| CARICA          | NOMINATIVO           | SOSTITUTO DA      |
|-----------------|----------------------|-------------------|
| Presidente      | Pampaloni Renzo      |                   |
| Vice Presidente | De Blasi Roberto     |                   |
| Componente      | Bianchi Donata       |                   |
| Componente      | Del Panta Marco      |                   |
| Componente      | Giuliani Federica    |                   |
| Componente      | Innocenti Alessandra | Di Puccio Stefano |
| Componente      | Masi Lorenzo         |                   |
| Componente      | Bundu Antonella      |                   |
| Componente      | Pastorelli Francesco |                   |
| Componente      | Perini Letizia       |                   |
| Componente      | Tani Luca            |                   |

Sono presenti telematicamente l'Arch. Chiara Michelacci della Direzione Urbanistica, e l'Arch. Vera Sganga della Direzione Patrimonio.  
Per la segreteria della Commissione è presente, telematicamente, Valter Cozzi.  
Viene messo in visione il verbale della seduta del 28.10.2020.

La Consigliera Bundu in qualità di proponente auto emenda la Mozione N. 1038-20 come sotto riportata in qualità di proponente:

Oggetto: Ex Officine Grandi Riparazioni, la prelazione come soluzione

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerato come il ~~26 ottobre 2019~~ **30 novembre 2020** scada il bando per la vendita dell'area ferroviaria delle Ex Officine

Grandi Riparazioni, comprensiva di 92.000 mq di terreno, di cui 54mila mq di Superficie Utile Lorda (SUL),

di cui il 70% potrà essere destinata a edilizia residenziale;

Richiamato e ricordato il dibattito che ha accompagnato la mozione 2019/00986, avente per oggetto Diritto

di prelazione su area ex Officina Grandi Riparazioni;

Considerato come il bando aperto con scadenza al 26 ottobre 2020 parta da un prezzo base di € 11.700.000, con una significativo abbassamento dell'importo iniziale di € 15.000.000, con cui era stata tentata la prima assegnazione nel corso del 2019;

Verificato il grande interesse presente tra la cittadinanza sul futuro dell'area Ex Officina Grandi Riparazioni,

con una disponibilità di competenze e proposte ampia quanto articolata, anche da parte di comitati e

associazioni da tempo attive sul territorio;

Richiamata la rilevanza che la pandemia Covid-19 ha avuto nello spingere la politica e le istituzioni a

ripensare il modello di sviluppo, mettendo al centro una riflessione sui bisogni delle persone e della Città e

rafforzando il ruolo della dimensione del pubblico all'interno delle nostre società; e in tal senso consideriamo che le previsioni e l'auspicio di tale insediamento standard corrispondente al mix delle funzioni più vendibili, rappresentino un grave errore urbanistico, e una perdita di spazio comune prezioso che la città intera pagherà caro.

Considerato nello specifico che quest'area restituita all'uso pubblico civile presenta due grandi opportunità

che il Piano Urbanistico non ha saputo cogliere, opportunità che la necessità del distanziamento anticontagio da Sars-Coc2 rendono ancor più cogenti e rilevanti:

- La capacità di accogliere una serie di eventi o manifestazioni che oggi si svolgono

impropriamente sia nel Parco delle Cascine, che sempre di più è richiesto **E FREQUENTATO** come parco naturalistico, **sia, altrettanto impropriamente, nelle piazze conventuali del Centro Storico. La nuova massa di volumi renderebbe se non si arresta, permanente il diaframma tra il rione di S. Jacopino e il Parco e** ~~che al contrario con la cementificazione dell'ex OGR rischia di essere ulteriormente assediato dal~~  
~~cemento e di diventare ancora meno facilmente raggiungibile per gli abitanti di San Jacopino,~~  
~~sia~~  
~~nelle tre piazze conventuali del Centro Storico.~~

- La possibilità di **avere nei capannoni monumentali spazi ampi** ~~erare spazi interessanti e~~ flessibili, per ~~garantire attività culturali e sociali e per~~ **già presenti nell'edificio del dopolavoro ferroviario, per attività performative collegate al teatro, per** l'esercizio della cittadinanza attiva, di cui esiste ~~già~~ una forte domanda.

- L'area in oggetto (8 ha circa) è **l'unico e ultimo spazio potenzialmente libero** ~~il ponte più~~ diretto e funzionalmente già collegato (linea 4 della tramvia) tra la città storica e **il sistema territoriale monumentale** ~~(Piazzale del Re Corso Italia, Piazzale Michelangelo) e il nodo urbanistico Cascine Manifattura Tabacchi, appartenente a un sistema territoriale che va da~~ Torregalli a Careggi, **un "asse" in attesa di progetto urbanistico cui appartengono l'ospedale, la ex Caserma Gonzaga, per la fabbrica ex Campolmi e villa Vogel, per la piazza rinnovata dell'Isolotto, il piazzale e la fattoria delle Casine, la Manifattura Tabacchi, il distrutto parco di Villa Demidoff, che a nord lambisce il "polo" universitario, l'ex Panificio Militare, che include le sponde del Terzolle sul quale si affacciano alcune attrezzature, fino all'ospedale e villa di Careggi.**

**Di questo sistema "latente" sembrava averne dato avviso la timida linea tramviaria n°5 abbozzata nel Piano Strutturale, purtroppo senza sviluppo. Tutto questo impone il ripensamento sul destino dell'area OGR. Essa non può sopportare i 162.000 mc. previsti -senza alcun fabbisogno- e i 12 ettari di strada nel greto erboso del Fosso Macinante. Essa ha il compito di risarcire la città dell'espansione informe, del restringimento di spazi pubblici e aperti.**

**E'un'occasione irripetibile per il Centro, per la "Periferia, per**

~~Tale asse sembrava intuito da una timida linea 5 appena abbozzata nel Piano Strutturale, purtroppo senza sviluppo. Tutto questo, con i benefici immediati che ne trarrebbero i quartieri di S.~~

~~Jacopino e di via Baracca, impone un ripensamento sul destino dell'area OGR per un'occasione unica~~

~~e decisiva verso la trasformazione in città della periferia Ovest di Firenze per invertire il dilagante segno immobilista sulla città, per fronteggiare la crisi climatica.~~

**Per tutto questo, sull'esempio di illuminati precedenti storici, proponiamo al Sindaco di attivarsi con il f.f.**

**(facente funzione) di proprietario (F.S. Sistemi Urbani) affinché quest'area, già demanio granducale, già servizio ferroviario, VENGA DONATA ALLA CITTA' di FIRENZE cui**

**moralmente appartiene.**

**Nelle more di quanto sopra,** Ricordato come la legge riconosca un diritto di prelazione sulle aree non più funzionali all'esercizio del Servizio ferroviario, esercizio per il quale erano state espropriate o trasferite dal patrimonio granducale alle FF.SS., ponendo una limitazione alla loro successiva libera vendita;

Considerato quindi come il Comune di Firenze possa esercitare il diritto di prelazione sull'area suddetta, in

base all'Articolo 1, Comma 6 quater del Decreto Legislativo 351/2001, convertito con la legge 23 novembre

2001 n° 410;

Considerato come una vendita libera sul mercato dell'area, rispetto a quanto è avvenuto oggi in casi

analoghi, aggraverebbe la vivibilità della zona di San Jacopino – Puccini – Paisiello;

Considerata la mozione 2019/00715, avente per oggetto Dichiarazione di emergenza climatica ed ambientale, con cui il Consiglio Comunale di Firenze ha invitato il Sindaco e l'Amministrazione a dichiarare lo stato di Emergenza climatica, riconoscendo l'urgenza delle tematiche legate all'inquinamento e alla tutela ambientale;

#### INVITA IL SINDACO E L'AMMINISTRAZIONE

Ad attivarsi ~~immediatamente~~ **celeremente presso gli Uffici competenti affinché** ~~perché~~ venga esercitato il succitato diritto di prelazione, ~~al fine di poter permettere un percorso partecipativo sul futuro dell'area Ex Officine Grandi Riparazioni.~~ **e affinché vengano convocate** ~~A convocare~~ urgentemente le associazioni, i comitati o un eventuale loro **delegazione per ricevere proposte esecutive e aprire il confronto in merito ad esse** ~~consorzio per ricevere proposte esecutive e potersi confrontare in merito alle stesse;~~

Il Presidente Pampaloni lascia la parola all'Arch. Michelacci della Direzione Urbanistica.

Michelacci ricorda che la storia dell'OGM risale nel tempo, il bando scade il 20 novembre l'importo a base d'asta è pari a 11.700.000 euro.

La scheda norma è ATA1008 ex Officine Grandi Riparazioni, deriva da una variante al Piano Regolatore, che con accordo del 2008 tra Comune di Firenze, Città Metropolitana, Regione Toscana e Ferrovie era stata individuata la necessità di una riqualificazione dell'area, dovuta alla riconversione della linea ferroviaria, in linea tramviaria.

Quest'accordo si è tradotto in una serie di atti conseguenti, che hanno portato alla variante al Piano Regolatore, dove è stato inserita quest'area come possibile trasformazione urbanistica, con una riconversione ad una destinazione d'uso più compatibile con la destinazione della città che la circonda; infatti nel compendio ferroviario era compreso il quartiere attualmente chiamato Leopolda Paisiello, una trasformazione avvenuta dai primi anni 2000, che ha piano piano eroso la superficie dello scalo ferroviario.

La scheda norma valida 5 anni come tutte le schede, ha come orizzonte temporale i primi mesi del 2023, le quantità di SUL massima insediabile è pari a 54.000 mq, composta da tre voci: 39.000 mq del compendio del OGG, 3000 mq di edifici esistenti lungo la linea ferroviaria, poi la possibilità non obbligatoria, ma facoltativa di trasferire sull'area OGM 12.000 mq di edifici del compendio di Campo di Marte che devono essere demoliti per poi essere trasferiti nell'ambito della scheda norma ATA108.

Michelacci continua il suo intervento nel dettaglio.

Il Presidente Pampaloni lascia la parola alla Dott.ssa Sganga.

Sganga nel suo intervento puntualizza che dal punto di vista tecnico e patrimoniale il Comune di Firenze può esercitare sia il diritto di preferenza prima dell'individuazione di un soggetto a cui viene venduta l'area, oppure successivamente esercitando il diritto di prelazione una volta individuato il soggetto acquirente.

Tutto ciò continua Sganga sia il diritto di preferenza o il diritto di prelazione è vincolato all'importo individuato come base d'asta, e tutte le condizioni inserite nel bando, il problema è trovare le risorse per poter acquisire l'area.

Si apre la discussione tra i consiglieri per le loro osservazioni.

Intervengono la consigliera Bundu invitando di ricercare le risorse necessarie per l'acquisizione dell'aria, in considerazione della sua importanza, chiede anche di poter audire i comitati che possono fornire indicazioni e idee progettuali; il consigliere De Blasi sostiene l'atto in esame, ritenendo un investimento importante che sicuramente può portare plusvalenze; il consigliere Del Panta si dice perplesso dal punto di vista finanziario sulla reperibilità delle risorse necessarie all'acquisizione, che necessita anche di fondi necessari alla gestione e alla bonifica dell'area.

Il Presidente Pampaloni propone di rinviare l'atto per maggiori approfondimenti.

La proponente si trova d'accordo e l'atto auto emendato viene rinviato.

Viene approvato il verbale precedentemente messo in visione.

Il Presidente Pampaloni chiude la seduta alle ore 13.30.

Al termine della seduta erano presenti i seguenti consiglieri:

| CARICA          | NOMINATIVO       | SOSTITUTO DA |
|-----------------|------------------|--------------|
| Presidente      | Pampaloni Renzo  |              |
| Vice Presidente | De Blasi Roberto |              |

|            |                      |  |
|------------|----------------------|--|
| Componente | Bianchi Donata       |  |
| Componente | Del Panta Marco      |  |
| Componente | Giuliani Federica    |  |
| Componente | Innocenti Alessandra |  |
| Componenti | Masi Lorenzo         |  |
| Componente | Bundu Antonella      |  |
| Componente | Pastorelli Francesco |  |
| Componente | Perini Letizia       |  |
| Componente | Tani Luca            |  |

Verbale letto, approvato e sottoscritto nella seduta del 25.11.2020

Il Segretario  
Valter Cozzi



Il Presidente  
Renzo Pampaloni

