

VERBALE N. 37 SEDUTA DEL 23/06/2021

(Redatto ai sensi dell'art. 32 Regolamento del Consiglio Comunale e degli altri organi istituzionali)

L'anno **2021** (duemilaventuno) il giorno **23** (ventitre) del mese di **giugno**, la Commissione Terza è convocata attraverso la modalità telematica a norma di quanto previsto dalla Legge n. 27/2020, alle ore 12.00 con il seguente ordine dei lavori:

1. Comunicazione del Presidente;
2. Espressione di parere sulla proposta di Delibera n. 31/2021 “Interventi viabilità zona Piagge. c.o. 190119-Approvazione progetto definitivo e adozione variante al Regolamento Urbanistico Nuova Viabilità di collegamento tra via Lucania e via dell'Osteria (art. 34 LR 65/2014)”.
3. Esame della proposta di Delibera n. 33/2021 “ Aggiornamento del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico per Servizi pubblici e privati di uso pubblico [TITOLO I e II, Parte 2, NTA RU]. Approvazione art. 21 LR 65/2014”. Saranno presenti l'Assessora Cecilia Del Re, la Direttrice Dott.ssa Stefania Fanfani e la P.O. Dott.ssa Lucia Raveggi.
4. Varie ed eventuali.

Per la Direzione del Consiglio sono stati invitati sulla piattaforma Teams la P.O. Direzione del Consiglio e Commissioni Consiliari, Sabrina Sezzani, Catia Pratesi e Vieri Gaddi per la diretta in *streaming*.

Alle ore 12.00 sono collegati telematicamente i Consiglieri: Pampaloni, De Blasi, Calistri, Giuliani, Masi, Bundu, Santarelli, Cali.

Alle ore 12.02 si collega telematicamente il Consigliere Tani.

Alle ore 12.04 si collegano telematicamente i Consiglieri Innocenti, Razzanelli.

Il Segretario della Commissione procede all'appello nominale dei Consiglieri presenti telematicamente, il Presidente Pampaloni apre la seduta alle ore 12.06

CARICA	NOMINATIVO	SOSTITUITO/A DA
Presidente	Pampaloni Renzo	
Vice Presidente	De Blasi Roberto	
Componente	Bianchi Donata	Cali Francesca
Componente	Calistri Leonardo	
Componente	Giuliani Maria Federica	

Componente	Innocenti Alessandra	
Componente	Masi lorenzo	
Componente	Moro Bundu Antonella	
Componente	Razzanelli Mario	
Componente	Santarelli Luca	
Componente	Tani Luca	

Sono presenti telematicamente l'Assessore Cecilia Del Re l'arch. Lucia Raveggi e l'Arch. Andrea Urbani della Direzione Urbanistica.

E' presente per la Commissione Terza il Segretario Valter Cozzi.

Alle ore 12.08 si collega telematicamente la Consigliera Perini.

Il Presidente Pampaloni introduce l'ordine dei lavori, e mette in votazione la proposta di Delibera n. 31/2021 "Interventi viabilità zona Piagge. c.o. 190119-Approvazione progetto definitivo e adozione variante al Regolamento Urbanistico Nuova Viabilità di collegamento tra via Lucania e via dell'Osteria (art. 34 LR 65/2014)" che riporta il seguente esito: *PARERE FAVOREVOLE*

10 voti favorevoli (Pampaloni, De Blasi, Calistri, Giuliani, Innocenti, Masi, Perini, Razzanelli, Santarelli, Cali)

2 presenti non votanti (Bundu, Tani)

Il Presidente Pampaloni nel ricordare che l'esame della proposta di delibera n. 33/2021 era già iniziato nella precedente seduta della Commissione, lascia la parola all'Assessore Cecilia Del Re, per continuare la sua illustrazione.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo del RU risale a 5 anni fa, l'aggiornamento oggetto della delibera è finalizzato a superare alcune discrasie tra lo stato di fatto e il quadro rappresentato dal RU; l'aggiornamento consente tra l'altro ai proprietari di immobili a suo tempo individuati quali servizi pubblici o privati di uso pubblico non più utilizzati per tale funzione, di evidenziare la nuova condizione; e ai proprietari di immobili oggetto di recente insediamento di servizi pubblici o privati di uso pubblico di assoggettarli ad una disciplina più consona alla funzione svolta.

Complessivamente l'aggiornamento del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico relativamente ai servizi pubblici e privati di uso pubblico vede: 5 segnalazioni in risposta da Avviso pubblico; 8 proposte di variante al RU; 7 manifestazioni di interesse/contributi al PO.

Nei tre gruppi sopra esposti alcune richieste riguardano il medesimo argomento, edificio o complesso di edifici: la loro trattazione è avvenuta in modo contestuale. Pertanto il presente provvedimento riguarda un totale di 17 modifiche per aggiornamento del QC.

L'Assessore Del Re entra nel dettaglio sulle Segnalazioni pervenute:

Segnalazione n. 001 | pervenuta il 07.12.2020 si tratta dell'immobile ubicato in via Ghibellina

L'immobile un tempo ospitava la scuola secondaria paritaria Calamandrei-Parini, ora trasferitasi in altra sede, viene chiesto di eliminare l'individuazione "*spazi e servizi privati di uso pubblico - scuola secondaria*";

Segnalazione n.2 si tratta degli immobili di proprietà ANMIG (Associazione Nazionale fra Mutilati ed Invalidi di Guerra) ubicati tra piazza Brunelleschi, via del Castellaccio e via degli Alfani, costituiti da nove unità immobiliari distinte tutti gli immobili ricadono all'interno dell'"*ambito del nucleo storico (zona A)*" (art. 65 NTA), sono classificati come "*emergenze di valore storico architettonico - beni culturali*" (art 13 comma 2 NTA) e individuati fra gli "*spazi e servizi privati di uso pubblico - servizi collettivi*" (art. 43 NTA), a parte la "Rotonda del Brunelleschi" (Rif. Cat. foglio 161, part. 141) individuata fra gli "*spazi e servizi pubblici - università*" (art. 34 NTA) in quanto un tempo utilizzata dal Centro Linguistico di Ateneo viene chiesto di eliminare le individuazioni "*spazi e servizi privati di uso pubblico - servizi collettivi*" e "*spazi e servizi pubblici - università*", non essendoci più alcuna attività che le giustifichi, in modo da poter assoggettare gli immobili alla disciplina ordinaria del Regolamento Urbanistico;

Segnalazione n.3 si tratta dell'immobile ubicato tra lungarno F. Ferrucci e via G. Orsini occupato dal cinema Colonna l'attività cinematografica è cessata nel 2015. La proprietà ha cercato, invano, che qualcuno riprendesse a svolgere attività di cinema nell'Immobile; anche il tentativo di utilizzare il cambio di destinazione d'uso per il 40% dell'immobile, con le modalità previste dall'art. 43, comma 4.1 delle NTA, non è andato a buon fine causa insorgere dell'emergenza sanitaria. L'immobile è in condizioni di dismissione totale e necessiterebbe di ingenti spese per la manutenzione. Viene chiesto di eliminare l'individuazione come "*spazi e servizi privati di uso pubblico - servizi privati*" in modo da potere applicare all'immobile, la cui SUL risulta essere inferiore a 2.000 mq, quanto ammesso dalla disciplina ordinaria del Regolamento Urbanistico. Ad oggi quindi non si ritiene ammissibile l'eliminazione dell'individuazione del Cinema Colonna fra gli "*spazi e servizi privati di uso pubblico - servizi privati*". Sarà il prossimo Piano Operativo a stabilire una eventuale diversa disciplina da dedicare alle sale cinematografiche dismesse;

Segnalazione 4 si tratta del complesso immobiliare appartenente all'Istituto Suore Francescane Elisabettine ubicato in via degli Orti Oricellari preso atto dell'evoluzione che il complesso ha avuto negli anni (cessazione dell'attività assistenziale, nulla osta alla sconsecrazione della cappella privata), viene aggiornato il quadro conoscitivo rimuovendo dal complesso immobiliare in oggetto la grafia relativa a "*spazi e servizi privati di uso pubblico - servizi privati*" e "*spazi e servizi pubblici - servizi collettivi*";

s

Segnalazione n. FT001 si tratta di un edificio ubicato in Via delle Belle Donne preso atto che le funzioni per le quali l'immobile era stato identificato come "*spazi e servizi pubblici - servizi collettivi*" (circolo e mensa per dipendenti ENEL) sono ad oggi dismesse, considerato che il Regolamento Urbanistico non individua con alcuna simbologia o particolare destinazione le cabine elettriche presenti nel territorio, viene aggiornato il quadro conoscitivo rimuovendo dal complesso immobiliare in oggetto la grafia relativa a "*spazi e servizi pubblici - servizi collettivi*";

Segnalazione n. FT002 l'immobile ubicato in via Mannelli preso atto dell'avvenuto trasferimento degli uffici comunali nella nuova sede, viene aggiornato il quadro conoscitivo rimuovendo dal complesso di Via Mannelli la grafia relativa a "*spazi e servizi pubblici - servizi collettivi*" e apponendo la medesima agli immobili ubicati in Viale Fratelli Rosselli.

La mappa "Disciplina del suolo;

Segnalazione n. FT003 si tratta del complesso immobiliare ubicato tra Viale Belfiore e via Cittadella l'aggiornamento del quadro conoscitivo oggetto dell'“Avviso pubblico per l'aggiornamento del quadro conoscitivo RU | Servizi pubblici e privati di uso pubblico” è rivolto a quegli immobili che il RU individua come servizi pubblici o privati di uso pubblico ma che non ospitano più tale funzione o, viceversa, a quelli che allo stato attuale ospitano un servizio pubblico o privato di uso pubblico ma che non sono indicati nel RU come tali. Il complesso oggetto della segnalazione non rientra in nessuno dei due casi sopra citati, poiché tutt'ora ospita servizi pubblici il cui contratto di locazione scade a dicembre 2022: ne consegue che l'indicazione riportata nel Regolamento Urbanistico vigente allo stato attuale è corretta. Il quadro conoscitivo non necessita di alcun aggiornamento e pertanto nessuna modifica è apportata alla mappa “Disciplina del suolo e degli insediamenti”. Le richieste presenti nella segnalazione saranno comunque valutate all'interno della procedura di approvazione del Piano Operativo.

L'Assessore Del Re passa ad illustrare le proposte di variante e le manifestazioni di interesse pervenute:

Proposta di variante al RU n. 108- Manifestazione di interesse/Contributo al PO n. 026-

Manifestazione di interesse/Contributo al PO n. 061 si tratta di complesso posto all'angolo tra Via Aretina e Via V. E. Orlando appartenente all'“ambito dell'insediamento recente (zona B)” (art. 68 NTA) individuato fra gli “spazi e servizi pubblici - servizi collettivi” (art. 35 NTA) in quanto un tempo utilizzato da E-distribuzione SpA. A luglio 2017 è avvenuta la risoluzione del contratto di affitto tra E-distribuzione SPA e la proprietà, l'immobile è stato liberato a febbraio 2018. Viene pertanto chiesta la rimozione dell'individuazione “spazi e servizi pubblici - servizi collettivi”;

Proposta di variante al RU n. 112 ---si tratta dell'immobile denominato “Villa Sepp” ubicato all'angolo tra piazza M. d'Azeglio e via della Colonna l'edificio, realizzato nella seconda metà del 1800 come sede dell'Ambasciata del Cile, ha visto succedersi varie proprietà fino a diventare sede dell'ente di ricerca CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agricola). L'ente si è trasferito nel 2017 in altra sede e l'immobile è stato alienato attraverso asta pubblica. La nuova proprietà fa richiesta di rimozione dell'individuazione “spazi e servizi pubblici - università”, non essendoci nell'edificio alcun ente o istituto;

Proposta di variante al RU n. 114 si tratta di un immobile ubicato in Via degli Alfani l'edificio, ad uso prevalentemente residenziale, ha ospitato in un'unità immobiliare per un certo periodo degli studi medici e poi un consorzio a finalità sociali. Il contratto di locazione con il Consorzio Zenit è terminato nel 2018. Viene richiesto di eliminare l'individuazione come “spazi e servizi privati di uso pubblico - servizi privati” visto che le attività a cui faceva riferimento sono cessate da anni;

Proposta di variante al RU n. 116 si tratta dell'immobile, comprensivo di resede tergale, ubicato in via Mannelli già sede della Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità del Comune di Firenze. Visto il trasferimento degli edifici comunali, poiché è volontà della proprietà di commercializzare l'immobile, è richiesta la rimozione dell'individuazione fra gli “spazi e servizi pubblici - servizi collettivi”; | pervenuta il 07.12.2019, prot. 401029/2019;

Proposta di variante al RU n. 126 si tratta di un complesso immobiliare ubicato all'angolo tra Viale G. Mazzini e Via E. Repetti fino al 2015 il complesso ha ospitato la casa di cura “Villa delle Terme”. Nel 2018 dopo varie vicissitudini l'immobile è stato riconsegnato alla proprietà la quale ha provato a cercare nuovi locatari che operavano nel settore, ma invano. Complessivamente trattasi di 2.900 mq di

SUL.

Viene chiesta l'eliminazione dell'individuazione "spazi e servizi privati di uso pubblico - servizi privati" e la redazione di apposita scheda norma AT in modo da poter trasformare l'immobile cambiandone l'uso secondo esigenze più contemporanee, funzionali e coerenti con il tessuto circostante. preso atto che nel complesso immobiliare non è più presente alcuna attività che giustifichi l'individuazione in essere, viene aggiornato il quadro conoscitivo rimuovendo dall'edificio in oggetto la grafia relativa a "spazi e servizi privati di uso pubblico - servizi privati". Le ulteriori richieste presenti nella proposta di variante al RU non attinenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo saranno valutate all'interno della procedura di approvazione del Piano Operativo;

Proposta di variante al RU n. 127 [Manifestazione di interesse/Contributo al PO n. 012 - si tratta di un immobile ubicato in Via Ricasoli e individuato come "spazi e servizi privati di uso pubblico - università" (art. 43 NTA) per la presenza, in un'unità immobiliare, del Centro Scuole Counseling e Psicoterapia, un ente associato all'Università Popolare. L'ente, allo scadere del contratto nel gennaio 2019, si è trasferito in altra sede ed i locali da allora risultano liberi da qualsiasi attività. Viene richiesto di eliminare l'individuazione "spazi e servizi privati di uso pubblico - università" visto che le attività a cui faceva riferimento sono cessate da anni;

Proposta di variante al RU n.130 si tratta di un complesso costituito da un'ex colonica, area di pertinenza e manufatti minori, ubicato in via del Guarlone di proprietà del Comune di Firenze. Il complesso ricade all'interno del "sub-sistema della pianura coltivata" (art. 60 NTA), è classificato come "edifici singoli o aggregati di interesse documentale" (art. 13 comma 5 NTA) ed individuato fra gli "spazi e servizi pubblici - servizi collettivi" (art. 35 NTA).

Il bene era stato messo a disposizione dell'Azienda Sanitaria Locale, la quale lo ha recentemente restituito comunicando di non avere più intenzione di utilizzarlo per le proprie attività; la Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze, al fine di consentire la massima valorizzazione del bene, chiede di eliminare l'individuazione "spazi e servizi pubblici - servizi collettivi" dal complesso in oggetto;

Proposta di variante al RU n.131 si tratta del complesso immobiliare denominato ex "casale la Mattonaia" ubicato in Via di Ripoli, appartenente all'ambito dell'insediamento recente, classificato come "edifici singoli o aggregati di interesse documentale e individuato fra gli "spazi e servizi privati di uso pubblico - aree per impianti sportivi privati", un tempo sede della società sportiva "Fiorentina Nuoto". L'impianto originario appartiene ad un fabbricato rurale legato ai poderi di Rusciano, la cui presenza è dimostrata nel Catasto Leopoldino del 1823. Negli anni '60 l'edificio ha perso la sua connotazione residenziale, prima ospitando l'ente ENAL, poi la Società sportiva dilettantistica "Fiorentina Nuoto" dalla fine degli anni '80 al 2011, anno in cui fallì. La nuova proprietà ha intenzione di recuperare il complesso e per questo chiede di eliminare l'individuazione "spazi e servizi privati di uso pubblico - aree per impianti sportivi privati", non essendoci più da anni alcuna attività sportiva;

Manifestazione di interesse/Contributo al PO n. 017 si tratta dell'immobile denominato "Palazzo Frescobaldi" posto in Borgo Ognissanti un tempo utilizzato dal Consolato Francese, ancora oggi ubicato nel palazzo adiacente. Dal 2007 l'immobile ha cambiato proprietà, la quale ha provveduto al restauro e al frazionamento in otto unità immobiliari ospitanti funzioni varie (abitazioni, uffici, commerciale, deposito ed autorimessa).

Attraverso il contributo viene chiesto:

- di rimuovere l'individuazione "spazi e servizi privati di uso pubblico - servizi privati" per insussistenza dei presupposti;
- che il Palazzo Frescobaldi sia considerato alla stregua di quelli inclusi in Zona A, con la classificazione che si reputa maggiormente confacente;
- che venga rimosso, qualunque altro eventuale impedimento alla classificazione del Palazzo Frescobaldi come edificio privato, suscettibile di tutte le destinazioni d'uso ammesse per fabbricati di tal genere posti nel Centro Storico.

Istruttoria: preso atto che nel complesso immobiliare non è più presente alcuna attività che giustifichi la destinazione in essere, viene aggiornato il quadro conoscitivo rimuovendo la grafia relativa a "spazi e servizi privati di uso pubblico - servizi privati".

Le ulteriori richieste presenti nel contributo non attinenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo saranno valutate all'interno della procedura di approvazione del Piano Operativo.

Manifestazione di interesse/Contributo al PO n. 052 si tratta del complesso immobiliare denominato "Villa Olga Basilewsky" ubicato tra viale F. Strozzi e via L. il Magnifico, costituito da un fabbricato principale di impianto ottocentesco, un ampliamento successivo dei primi anni sessanta e due fabbricati minori denominati "Villino Borchi" e "Villino Passerini", oltre ad un parco con parcheggio e tre garage l'intero complesso ricade all'interno dell'"ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)" (art. 66 NTA) ed è individuato fra gli "spazi e servizi pubblici - servizi collettivi" (art. 35 NTA). La villa Basilewsky ed i due villini sono classificati come "emergenze di valore storico architettonico - beni culturali" (art. 13 comma 2 NTA) così come il giardino, mentre l'edificio realizzato in ampliamento nei primi anni sessanta è classificato "emergenze di interesse documentale del moderno" (art. 13 comma 3 NTA).

Il complesso ha una SUL di circa 6.875 mq, così ripartita: villa storica 1.830 mq circa, ampliamento anni sessanta 3.310 mq circa, villini 1.735 mq circa.

La Regione Toscana, proprietaria attuale del complesso, ha inserito il bene tra quelli oggetto di alienazione e ha attivato diverse aste pubbliche. Con l'ultima procedura pubblica di vendita, avvenuta nel giugno 2020, il bene è stato ufficialmente aggiudicato.

La società aggiudicataria di asta pubblica chiede:

- la rimozione dell'individuazione "spazi e servizi pubblici - servizi collettivi", in quanto ormai decaduta e non più pertinente;
- l'inserimento del complesso in un'area di trasformazione AT in modo da poter recuperare il bene.

In merito al secondo punto, vengono proposti due mix funzionali:

- in via preferenziale, turistico-ricettivo 75% e residenziale 25%;
- in subordine, residenziale 73% e turistico-ricettivo 27%.

Istruttoria: preso atto che nel complesso immobiliare non è più presente alcuna attività che giustifichi l'individuazione in essere e che il bene è in via di alienazione, viene aggiornato il quadro conoscitivo rimuovendo la grafia relativa a "spazi e servizi pubblici - servizi collettivi".

Le ulteriori richieste presenti nel contributo non attinenti all'aggiornamento del quadro

conoscitivo saranno valutate all'interno della procedura di approvazione del Piano Operativo.

Manifestazione di interesse/Contributo al PO n. 094 si tratta dell'immobile, comprensivo delle sue pertinenze, denominato "Villa Barni", ubicato tra viale N. Machiavelli, e viale del Poggio Imperiale appartenente l'immobile ha sempre avuto destinazione residenziale fino al 2005 quando vi si è insediato l'Istituto paritario Cavour-Pacinotti, poi trasferitosi nel 2019 in altra sede. Dal 31 luglio 2019 l'edificio risulta essere sfitto. La Superficie Edificata complessiva risulta essere pari a 2.393 mq. Viene chiesta la possibilità di riportare l'edificio alla sua destinazione originaria, quella residenziale, con realizzazione di più unità immobiliari.

Istruttoria: preso atto che nell'immobile non è più presente alcuna attività che giustifichi l'individuazione in essere, viene aggiornato il quadro conoscitivo rimuovendo dal complesso immobiliare in oggetto la grafia relativa a "spazi e servizi privati di uso pubblico con simbolo servizi privati - scuola secondaria".

Le ulteriori richieste presenti nel contributo non attinenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo saranno valutate all'interno della procedura di approvazione del Piano Operativo.

Manifestazione di interesse/Contributo al PO n. 123 si tratta dell'immobile ubicato all'angolo tra via Panciatici e via Vasco de Gama un tempo occupato dall'Agenzia delle Entrate. L'immobile risulta avere Superficie Edificabile pari a circa 5.580 mq e risulta dismesso dal luglio 2016. Viene chiesta:

- la rimozione dell'individuazione "spazi e servizi pubblici - servizi collettivi";
- la possibilità di cambiare la destinazione d'uso da direzionale a residenziale.

Istruttoria: preso atto che nel complesso immobiliare non è più presente alcuna attività che giustifichi l'individuazione in essere, viene aggiornato il quadro conoscitivo rimuovendo grafia relativa a "spazi e servizi pubblici - servizi collettivi".

Le ulteriori richieste presenti nel contributo non attinenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo saranno valutate all'interno della procedura di approvazione del Piano Operativo.

L'assessore Cecilia Del conclude l'esame della delibera.

Il Presidente Pampaloni rinvia la discussione ad altra seduta.

Il Segretario della Commissione procede all'appello finale dei Consiglieri presenti telematicamente, il Presidente Pampaloni chiude la seduta alle ore 13.15.

CARICA	NOMINATIVO	SOSTITUITO/A DA
Presidente	Pampaloni Renzo	
Componente	Bianchi Donata	
Componente	Giuliani Maria Federica	
Componente	Innocenti Alessandra	

Componente	Masi lorenzo	
Componente	Moro Bundu Antonella	
Componente	Perini letizia	
Componente	Razzanelli Mario	
Componente	Santarelli Luca	
Componente	Tani Luca	

Verbale, letto, approvato e sottoscritto nella seduta del 7.7.2021

Il Segretario
Valter Cozzi



Il Presidente
Renzo Pampaloni

