

VERBALE N. 48 SEDUTA DEL 16/09/2022

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

L'anno **2022** (duemilaventidue) il giorno **16** (sedici) del mese di **settembre**, la Commissione Terza è convocata congiuntamente con Sesta Commissione attraverso la modalità telematica secondo quanto previsto dal dispongo del Presidente del Consiglio comunale prot. n. 109985 del 31 marzo 2022, alle ore 10:30 con il seguente ordine dei lavori:

- 1. Comunicazioni del Presidente;
- 2. Esame ed espressione di parere sulla proposta di delibera 52/2022 "AT09.04 ex Gover AT 06.08 Lupi di Toscana. Approvazione schema di convenzione con preliminare di permuta fra l'Area ex Gover e l'area ex Caserma Gonzaga Lupi di Toscana",
- 3. Approvazione verbali delle sedute precedenti;
- 4. Varie ed eventuali.

Per la Struttura Autonoma del Consiglio comunale sono stati invitati sulla piattaforma Teams la P.O. Direzione del Consiglio e Commissioni Consiliari, Sabrina Sezzani, il Dirigente Riccardo Nocentini, Antonina Santa Ferrara, per la diretta in *streaming*.

Sono presenti l'Assessora Cecilia del Re, l'Architetto Chiara Michelacci, la Dott.ssa Silva Scarsella, i Presidenti di Quartiere e i relativi Presidenti di Commissione.

Per la segreteria di commissione è presente Catia pratesi.

Alle ore 10:30 sono presenti telematicamente i Consiglieri: Bianchi, Bundu, Santarelli.

Alle ore 10:32 sono presenti telematicamente i Consiglieri: Pampaloni, Calistri, Masi, Razzanelli.

Alle ore 10:34 è presente telematicamente la Consigliera Innocenti.

Assume la presidenza il Presidente Renzo Pampaloni, la Segretaria della Commissione Catia Pratesi accerta la presenza dei Consiglieri:

CARICA	NOMINATIVO	SOSTITUITO/A DA
Presidente	Pampaloni Renzo	
Componente	Bianchi Donata	
Componente	Calistri Leonardo	
Componente	Innocenti Alessandra	
Componente	Masi Lorenzo	
Componente	Bundu Antonella	
Componente	Razzanelli Mario	
Componente	Santarelli Luca	

Il Presidente Pampaloni apre la seduta alle ore 10:38 essendo presente il numero legale.

Alle ore 10:42 è presente telematicamente il Vicepresidente De Blasi.

Alle ore 10:44 è presente telematicamente la Consigliera Cali.

Alle ore 11:16 è presente telematicamente la Consigliera Perini.

Prende la parola il Presidente Pampaloni per spiegare che nella seduta odierna verrà solo illustrata la delibera n. 52/2022 relativa al preliminare di permuta che dovrà coinvolgere l'area ex Gover con l'area Lupi di Toscana, per dare modo ai Consiglieri di approfondire la documentazione e arrivare al voto.

Prende la parola l'Assessora Del Re per illustrare alla Commissione Urbanistica questa delibera, con la quale si va ad attuare un punto del programma del mandato del Sindaco. Si dà seguito ad una delibera di indirizzo che la Giunta ha approvato, con la quale si individuava la strada per attuare questo punto: la realizzazione nell'area ex Gover, nell'ex Campolongo, nell'Argingrosso, nel parco di Mantignano, del nuovo parco cittadino Florentia, per la quale la Fondazione Cassa di Risparmio ha dato l'incarico della progettazione all'Architetto Rossi Prodi, e per il quale anche il Comune ha stanziato fondi. Questo parco ha la funzione di collegare il Quartiere Quattro (Isolotto, Mantignano) con il territorio del Quartiere Cinque (area ex Gover, Piagge), tramite una passerella, anch'essa oggetto di progettazione dell'Architetto Rossi Prodi, al fine di dotare il Comune di un altro punto verde, che quindi rappresenterà una continuità con l'area verde dell'Argingrosso e poi con l'area verde delle Cascine.

Per avere questo parco occorre, però, gestire la situazione dell'area ex Gover. Già in questo mandato sono stati fatti dei passi avanti su questo fronte, perché con la Direzione Ambiente è stato dato mandato con atto in danno del privato che non agiva, alla demolizione e bonifica del sito presente sul terreno dell'ex Gover, che è un terreno di proprietà privata di una società, la FRAFIN srl, con sede a Firenze, che però è stata dichiarata fallita nel 2016 con una sentenza del tribunale di Prato. Da allora ha preso in mano la situazione il curatore fallimentare. Questa situazione fallimentare ha portato anche ad uno stato di abbandono. Nel medio tempore la società ha fatto anche un preliminare di vendita di questa area ad un'altra società. Quindi per gestire il futuro di quest'area, l'amministrazione comunale si è interfacciata, tanto con la curatela fallimentare, quanto con il promittente acquirente. Quest'ultimo è andato ad attuare quella che è la scheda prevista dal regolamento urbanistico vigente per l'area ex Gover, soggetta alla trasformazione secondo un piano attuativo, con la previsione di 8400 m² di destinazione d'uso residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato. Il privato ha istruito tutta la pratica per poi presentare la proposta di piano attuativo la metà di novembre del 2021. L'istruttoria degli uffici si è poi conclusa il 25 novembre dello scorso anno. Nel frattempo però l'amministrazione comunale, come ricordato anche nella premessa, ha approvato il 9 Febbraio 2021 una delibera con un atto di indirizzo dove tra le altre cose si incaricava la Direzione Urbanistica di sottoporre al Consiglio Comunale una delibera per consentire la realizzazione di un parco pubblico nell'area appunto ex Gover, il parco Florentia che è un parco tematico dedicato al tema dell'acqua, dei cambiamenti climatici. Questo, previo trasferimento della SUL esistente, cioè la superficie che poteva essere dedicata qui secondo la scheda del regolamento urbanistico

ancora oggi vigente, pari quindi a circa 8400 m², nell'area ex caserma Lupi di Toscana. Infatti, quando è stato approvato il piano attuativo per la caserma Lupi di Toscana è stata approvata una variante al piano strutturale per inserire una deroga al principio dei volumi zero e questo per dare il là, appunto all'interno di questa area, al progetto che aveva vinto il concorso internazionale di idee, il progetto dell'architetto Bologna, e si necessitava di una superficie congrua per dar vita a quella pianificazione. Ecco che l'area ex Gover diventa di proprietà comunale per realizzare un parco pubblico e gli 8400 m² del privato proprietario dell'ex Gover entrano invece nel piano attuativo dell'ex caserma Lupi di Toscana, dove il 70% appunto è a destinazione d'uso residenziale e housing sociale. Il valore di questi metri quadri all'interno della caserma Lupi di Toscana, per effetto di una perizia della Direzione Patrimonio è risultato superiore di circa mezzo milione di euro, ragion per cui l'amministrazione comunale introietterà un'entrata pari a circa € 500.000 da parte del privato.

L'Assessora Del Re lascia la parola all'Architetto Michelacci per gli aspetti più tecnici. L'oggetto di questo schema di convenzione, che deve essere sottoposto ad approvazione, è la permuta fra l'area ex Gover, su cui verrà realizzata l'opera pubblica parco Florentia e un'area ricadente nel perimetro della caserma dei Lupi di Toscana, su cui sarà realizzato l'intervento da parte dell'operatore privato e nello specifico sarà realizzata la SUL, cioè la superficie utile lorda, la stessa che era prevista nell'area ex Gover. L'oggetto della convenzione è anche la progettazione e la realizzazione quindi degli interventi privati che l'operatore si troverà a realizzare nell'area dei Lupi di Toscana. Fra l'area ex Gover e l'area dell'ex caserma Lupi di Toscana, su cui potrà andare a realizzarsi la superficie utile lorda dell'ex Gover, c'è una differenza di valore. Per cui è previsto che la differenza di valore, pari a € 450.000, venga pagata dall'operatore alla data dell'effettiva e definitiva consegna delle aree, che avverrà secondo le modalità stabilite da questa stessa convenzione. L'Architetto passa ad illustrare gli aspetti tecnici di questa convenzione dopo questa introduzione. Tre sono le voci economiche: 450.000 € di differenza tra le due aree ex Gover e Lupi di Toscana semplicemente per la loro posizione; gli oneri di urbanizzazione primaria che sono circa € 987.000, di più rispetto agli oneri tabellari che dovrebbe corrispondere l'operatore per costruire a Lupi di Toscana (perché già si era impegnato a dare di più su Gover) e il costo per l'esproprio da attuare nell'area dell'ex Gover per il completamento del collegamento del parco Florentia con la via Pistoiese, € 250.000. Queste tre voci sono tutte disciplinate dallo schema di convenzione oggetto d'esame in questa seduta e sono tutte garantite da polizza fideiussoria che l'operatore si impegna a consegnare al rappresentante del Comune al momento della stipula dell'atto di permuta, perché l'atto di permuta avverrà a valle di questo schema di convenzione. L'atto di permuta dovrà essere stipulato non oltre il termine del 31 dicembre di quest'anno. Si specifica, inoltre, che le opere di viabilità sono a carico dell'Amministrazione Comunale, che utilizzerà i soldi degli extra oneri che l'operatore si è impegnato a versare in sede di permesso di costruire per le opere private.

Prende la parola L'Assessora Del Re per rispondere alla domanda della Consigliera Bundu. La Consigliera chiede se gli 8400 m² andranno a inserirsi nel 70% del piano attuativo di caserma Lupi di Toscana, che era dedicato appunto alla residenza, all'housing sociale. L'Assessora specifica che questi metri quadri andranno all'interno della destinazione d'uso residenziale, perché appunto è stato previsto che per il 70% fosse residenziale destinata a housing sociale, quindi il

direzionale, di cui una quota parte destinato allo studentato pubblico e alloggi pubblici per studenti, poi 4000 m² di turistico ricettivo, funzionale all'ospedale Torregalli, per i familiari che avessero bisogno di soggiornare nella zona, e infine il commerciale. Si tratta di edilizia privata, fermo restando che però trattandosi di nuova edilizia, per il 20% anche questi 8400 m² dovranno essere destinati all'housing sociale. Invece per la restante parte di housing sociale il Comune ha approvato in Giunta una delibera in cui appunto si dà mandato di trovare un operatore per quanto riguarda la realizzazione della housing sociale qui a caserma Lupi di Toscana.

Interviene l'Architetto Michelacci. Per poter consentire di liberare l'area dell'ex Gover per realizzare il parco Florentia, l'operazione Gover è stata trasferita sui Lupi di Toscana: è stata presa e trasferita con tutte le condizioni di Gover, che si erano formate fino al momento della quasi formalizzazione del piano di recupero. Nel regolamento urbanistico era prevista l'operazione Gover con 8368 m² destinati ad edilizia residenziale privata. Per l'articolo 37 del regolamento urbanistico il 20% deve essere dedicato all'housing sociale, quindi di questi 8368 m² il 20% sarà destinato all'housing, con le forme della delibera di Consiglio 41 del 2005.

L'Architetto risponde anche alla domanda della Consigliera Bundu sulla demolizione e bonifica da fare. Conferma che nell'area dei Lupi di Toscana ci sono da fare operazione di demolizione degli edifici esistenti e anche le aree dei lotti da assegnare all'operatore Gover sono interessate da demolizione e bonifica.

E' il turno della Consigliera Innocenti che chiede se l'area ex Gover, dove andrà fatto il parco, dovrà essere un'area bonificata e se, comunque, rientrerà tra gli oneri di urbanizzazione che il proprietario dell'ex Gover porta via.

Risponde l'Architetto Michelacci. L'area ex Gover ha già una certificazione di avvenuta bonifica ed è stata anche rifatta una campagna di indagini abbastanza recentemente in vista proprio della presentazione del piano recupero, prima che venisse fatta questa operazione di trasferimento, in contraddittorio con la Regione e con Arpat. In più il Comune ha fatto in danno la demolizione degli edifici e la rimozione di quello che era stato accantonato, quindi tendenzialmente la situazione dovrebbe essere già buona.

La considera Bianchi chiede se le aree si possono visitare.

Il Consigliere Razzanelli chiede se è prevista una targa che ricordi all'interno dell'edificio quello che sono stati i Lupi di Toscana.

Risponde l'Assessora Del Re. E' importante fare memoria dei luoghi e di quello che hanno rappresentato. E' previsto anche qui e il luogo più adatto sembra essere la Palazzina Comando. Per quanto riguarda poi la questione dell'illustrazione del parco Florentia, l'Assessora suggerisce una seduta congiunta con la Direzione Ambiente, per fare il punto sulla progettazione e l'utilizzo dei fondi europei per i primi lotti. Infatti sono stati individuati quattro lotti: il parco Florentia è stato diviso in quattro parti di stati di avanzamento per la realizzazione di questa area. Per quanto riguarda l'accessibilità di questi siti, bisogna dire che l'area ex Gover è di proprietà privata, quindi per accedervi è necessario avvisare la curatela fallimentare, mentre per le restanti parti, sono pubbliche e vi si può accedere. Per l'area dei Lupi di Toscana, questa è chiusa, ma essendo del

Comune di Firenze, un sopralluogo è possibile.

Infine, il Presidente Pampaloni pone delle domande sulla progettazione della viabilità e sulle bonifiche delle aree e l'Architetto Michelacci fornisce i necessari chiarimenti tecnici, invitando al confronto anche con la Direzione Patrimonio.

Alle ore 11:27 esce telematicamente la Consigliera Bundu.

Alle ore 11:30 esce telematicamente la Consigliera Bianchi.

Non essendoci altri interventi, la segretaria Catia Pratesi accerta la presenza dei Consiglieri.

CARICA	NOMINATIVO	SOSTITUITO/A DA
Presidente	Pampaloni Renzo	
Vicepresidente	De Blasi Roberto	
Componente	Cali Francesca	
Componente	Calistri Leonardo	
Componente	Innocenti Alessandra	
Componente	Masi Lorenzo	
Componente	Perini Letizia	
Componente	Razzanelli Mario	
Componente	Santarelli Luca	

Il Presidente Pampaloni chiude la seduta alle ore 11:31.

Verbale, letto, approvato e sottoscritto nella seduta del 16.11.2022

La segretaria
Catia Pratesi

Il Presidente
Renzo Pampaloni

