

Codice SISBON	FI-285
Sito	"Ex Officine Grandi Riparazioni" (Ex-OGR) – Viale F.lli Rosselli, n. 1
Responsabile Bonifica	Flora Development S.r.l.
Proprietà Sito	Flora Development S.r.l.
Identificativo catastale	Il sito è catastalmente individuato da: Foglio di mappa n. 53 – particelle n. 432, 433, 434, 457, 757, 758, 759, 772, 774, 775, 776 e 777; Foglio di mappa n. 73 – particelle n. 197, 199, 200, 283, 476, 479, 484, 485, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 530, 532, 534, 636 e 637; Foglio di mappa n. 74 – particelle n. 303 e 958 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenze. 
Destinazione d'uso	Limiti della Tabella 1 – Colonna A/Colonna B dell'Allegato 5 alla Parte Quarta Titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 (siti ad uso verde pubblico e residenziale e siti ad uso commerciale).
Procedimento	Artt. 242 e 245 del D.Lgs. n. 152/2006

OGGETTO: Sito FI-285. "Ex Officine Grandi Riparazioni" (Ex-OGR) - Viale Fratelli Rosselli n. 1. Verbale della Conferenza dei Servizi Decisoria, secondo le modalità operative individuate dall'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., avente per oggetto l'istanza di approvazione delle integrazioni presentate al Piano di Caratterizzazione di cui all'art. 242 comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006.

PREMESSA

- Il sito codice FI-285 interessa l'area residuale dell'ex compendio ferroviario di Porta al Prato, occupato in passato dalle "Officine Grandi Riparazioni" (OGR), dall'ex-depuratore e dallo scalo merci, compreso tra il quartiere residenziale "Leopolda-Paisiello", il Nuovo Teatro dell'Opera/Parco della Musica, il canale Macinante e la via delle Cascine.
- Il sito in oggetto risulta interessato da un'area di trasformazione la cui disciplina è contenuta nella Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, di cui alla Scheda Norma denominata "*Ata 08.01 Ex Officine Grandi Riparazioni*", approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 2018/C/00002 . Le destinazioni d'uso previste dalla suddetta Scheda per l'area in oggetto risultano le seguenti: residenziale (destinazione di tipo prevalente), turistico-ricettiva, direzionale/servizi e commerciale.
- In data 21/10/2003 la società Trenitalia S.p.A. presentava il "Piano di Caratterizzazione" per l'area relativa all'ex impianto di depurazione a servizio delle Officine Grandi Riparazioni (originario sito codice SISBON FI285-"Ex Depuratore OGR", parte integrante dell'attuale sito codice SISBON FI-

285-"Ex OGR"). Detto piano veniva successivamente approvato dal Comune di Firenze con provvedimento dirigenziale n. 2004/DD/08487 del 22/09/2004. Gli esiti del Piano di Caratterizzazione, trasmessi nel settembre 2006, evidenziavano superamenti delle CSC relativamente al materiale di riporto ed una contaminazione diffusa delle acque sotterranee dovuta alla presenza di composti organo-alogenati, ferro, manganese e, occasionalmente, piombo.

- Con provvedimento dirigenziale n. 2009/DD/02650 del 18/03/2009 il Comune di Firenze approvava il Piano di Caratterizzazione relativo alle aree ferroviarie comprese tra il Viale Fratelli Rosselli e la Via del Barco (sito già inserito nell'anagrafe del Piano Provinciale di Bonifica dei Siti Inquinanti con il codice SISBON FI-347-"Area Ex Leopolda"), ivi comprese le aree destinate alla realizzazione del Nuovo Parco della Musica e della Cultura e delle relative opere. All'interno del citato Piano risultavano inoltre inserite anche le aree delle "Ex Officine Grandi Riparazioni" (e comprese nell'attuale sito codice SISBON FI-285).
- Nel provvedimento di cui sopra veniva precisato che l'attuazione del Piano di Caratterizzazione, oggetto di approvazione, sarebbe avvenuta separatamente per la porzione di area destinata alla realizzazione del Nuovo Parco della Musica e della Cultura e relative opere e per la restante porzione all'interno della quale risultavano collocate le Officine Grandi Riparazioni e le altre installazioni ferroviarie. L'attuazione del suddetto Piano per tale ultima porzione, oggetto dunque di distinto e separato procedimento di bonifica, sarebbe spettata alla società FS S.p.A.
- Con comunicazione pec del 08/05/2023, assunta in pari data al p.g. 147482, la società Flora Development S.r.l. ha comunicato di aver acquistato in data 23/12/2022 dalla società FS Sistemi Urbani S.r.l. il compendio immobiliare denominato "Ex Officine Grandi Riparazioni" ("Ex OGR"), costituito da un lotto compreso tra l'area retrostante il Nuovo Teatro dell'Opera, il fosso Macinante, Via delle Cascine e la linea ferroviaria dismessa Firenze Cascine/Firenze Porta a Prato (Lotto "A" - "Ex Officine Grandi Riparazioni") e da un altro lotto compreso tra la linea ferroviaria dismessa Firenze Cascine/Firenze Porta a Prato e la Via Giovanni Michelucci (Lotto "B" - "Magazzini Ex Scalo merci").
- Con stessa pec di cui sopra, la società Flora Development S.r.l. ha inoltre comunicato il proprio subentro, in qualità di soggetto non responsabile della contaminazione, ai sensi degli artt. 242 e 245 del D.Lgs. n. 152/2006, nel procedimento ambientale notificato, ex art. 242 comma 11 del predetto codice, dalla società Ferrovie Real Estate S.p.A., impegnandosi pertanto a proseguire la procedura di caratterizzazione dell'area "Ex OGR" ed a trasmettere il relativo Piano di Caratterizzazione tenendo conto dell'intera estensione dell'area (Lotti "A" e "B") e della relativa configurazione futura così come prevista dalla variante urbanistica approvata.
- Con comunicazione pec del 04/08/2023, assunta in pari data al p.g. 254997, la società Ambiente S.p.A., per conto della società Flora Development S.r.l., ha trasmesso il documento recante "*Piano della Caratterizzazione*" per il sito codice SISBON FI-285 - "Ex Officine Grandi Riparazioni" ubicato in Viale Carlo e Nello Rosselli n. 1 (Porta al Prato), con i relativi allegati.
- Con nota p.g. 257020 del 07/08/2023 questo Ufficio ha indetto Conferenza dei Servizi Istruttoria, di cui all'art. 14 comma 1 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., avente per oggetto la valutazione, ai sensi dell'art. 242 comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006, del Piano di Caratterizzazione trasmesso dalla società Ambiente S.p.A., in nome e per conto della società Flora Development S.r.l., con pec del 04/08/2023, assunta in pari data al p.g. 254997, per il sito codice SISBON FI-285 - "Ex Officine Grandi Riparazioni" (Ex-OGR) ubicato in Viale Fratelli Rosselli n. 1; detta Conferenza si è conclusa con la richiesta di integrazioni, chiarimenti e quanto altro richiesto dalla Regione Toscana e dal Dipartimento ARPAT di Firenze nei relativi contributi istruttori nonché - come richiesto dalla stessa Regione Toscana - di provvedere ad attivare un autonomo procedimento per il sito denominato "Lotto B", così come meglio riportato nel verbale già trasmesso al Soggetto Obbligato ed a tutti gli altri soggetti coinvolti nel procedimento con nota p.g. 294260 del 18/09/2023 del Comune di Firenze.

- In esito alle risultanze della Conferenza dei Servizi Istruttoria, con comunicazione a mezzo pec del 15/12/2024, assunta al p.g. 404734 del 18/12/2023, è stato trasmesso dalla società Ambiente S.p.A., in nome e per conto della società Flora Development S.r.l., il documento recante aggiornamento al Piano di Caratterizzazione integrativo e sostitutivo del documento già trasmesso a mezzo pec del 04/08/2023, assunta in pari data al p.g. 254997, ed oggetto di valutazione in sede di precedente Conferenza dei Servizi Istruttoria. Si precisa a tal fine che l'area oggetto delle indagini preliminari svolte nel 2006 e per la quale il Comune di Firenze con provvedimento dirigenziale n. 02650 del 18/03/2009 ha approvato il relativo Piano di Caratterizzazione, coincide con l'area denominata "Lotto A" di cui all'attuale Piano di Caratterizzazione trasmesso dalla società Flora Development S.r.l. al quale può ritenersi esteso il codice SISBON FI-285, quest'ultimo originariamente attribuito alla sola porzione dell'area "Ex Depuratore" del compendio relativo alle "Ex Officine Grandi Riparazioni".
- Con nota p.g. 406860 del 19/12/2023 questo Ufficio ha indetto Conferenza dei Servizi Decisoria, da effettuarsi secondo le modalità operative individuate dall'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., cioè in forma semplificata ed asincrona, per l'approvazione, ai sensi dell'art. 242 comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006, del Piano di Caratterizzazione per il sito codice SISBON FI-285 – "Ex Officine Grandi Riparazioni" (Ex-OGR) ubicato in Viale Fratelli Rosselli n. 1, trasmesso dalla società Ambiente S.p.A., in nome e per conto della società Flora Development S.r.l., a mezzo pec del 15/12/2023, assunta al p.g. 404734 del 18/12/2023. I lavori della Conferenza di cui sopra si sono conclusi con esito FAVOREVOLE all'approvazione del documento recante "Piano di Caratterizzazione" limitatamente al solo "Lotto A" del sito cui è attribuito il codice SISBON FI-285 – "Ex Officine Grandi Riparazioni" (Ex-OGR), ubicato in Viale Fratelli Rosselli n. 1, trasmesso dalla società Ambiente S.p.A., in nome e per conto della società Flora Development S.r.l., a mezzo pec del 15/12/2023, assunta al p.g. 404734 del 18/12/2023, alle condizioni e nel rispetto delle prescrizioni ivi riportate.
- Con provvedimento dirigenziale del Comune di Firenze n. DD/2024/01158 in data 20/02/2024 è stato dunque approvato, ai sensi dell'art. 242 comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., il documento recante "Piano di Caratterizzazione" relativo al sito codice SISBON FI285 – "Ex Officine Grandi Riparazioni" (Ex-OGR), ubicato al viale Carlo e Nello Rosselli n. 1, trasmesso dalla società Ambiente S.p.A., in nome e per conto della società Flora Development S.r.l., con comunicazione a mezzo pec del 15/12/2023, assunta al p.g. 404734 del 18/12/2023, alle condizioni e nel rispetto delle specifiche prescrizioni riportate nel suddetto atto.
- Con comunicazione a mezzo pec in data 13/12/2024, assunta al p.g. 425779 del 16/12/2024, la società Ambiente S.p.A., in nome e per conto della società Flora Development S.r.l., ha trasmesso la documentazione inerente alla proposta di integrazioni al Piano di Caratterizzazione già approvato da questo Comune con il suddetto provvedimento dirigenziale n. DD/2024/01158 in data 20/02/2024, per il sito codice SISBON FI285 – "Ex Officine Grandi Riparazioni" (Ex-OGR) ubicato in Viale Fratelli Rosselli n. 1.

SVOLGIMENTO

Con nota p.g. 427296 del 16/12/2024 questo Ufficio ha indetto Conferenza dei Servizi Decisoria, da effettuarsi secondo le modalità operative individuate dall'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., cioè in forma semplificata ed asincrona, per l'approvazione, ai sensi dell'art. 242 comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006, della proposta di integrazioni al Piano di Caratterizzazione – già approvato dallo stesso Comune di Firenze con provvedimento dirigenziale n. DD/2024/01158 in data 20/02/2024 – per il sito codice SISBON FI-285 – "Ex Officine Grandi Riparazioni" (Ex-OGR) ubicato in Viale Fratelli Rosselli n. 1, trasmesso dalla società Ambiente S.p.A., in nome e per conto della società Flora Development S.r.l., a mezzo pec in data 13/12/2024, assunta al p.g. 425779 del 16/12/2024.

Dall'analisi della documentazione trasmessa è emerso che:

- All'interno dell'area oggetto di indagine, a seguito dell'avvio delle attività di demolizione delle strutture sopra-suolo previste dal piano di risviluppo del sito e nel rispetto del Piano di Caratterizzazione ambientale già approvato, sono state rinvenute alcune strutture interrre (quali cavedi, cavidotti e vasche) poste al di sotto dei fabbricati e delle quali non era nota la presenza.
- In base alle informazioni storiche disponibili, è stato ipotizzato che le strutture di cui sopra fossero adibite in passato allo stoccaggio di materiali e raccolta di sostanza liquidi (quali, ad esempio, oli, acque di lavaggio, ecc.) ovvero al passaggio del personale addetto alle operazioni di manutenzione.
- Allo scopo di anticipare le attività di caratterizzazione anche sulle aree ove sia stata accertata la presenza dei manufatti di cui sopra, nelle more della realizzazione dei relativi interventi di demolizione, viene proposta pertanto l'integrazione del Piano di Caratterizzazione, già oggetto di approvazione, con una serie di sondaggi aggiuntivi da eseguirsi sui terreni insaturi posti al di sotto dei predetti manufatti, con l'obiettivo di accertare una potenziale contaminazione derivante dalla fuoriuscita dei prodotti liquidi.
- Con riferimento all'elaborato grafico di Tavola 1 (recante *"Rilievo topografico di dettaglio delle strutture interrre"*) riportato in Allegato 1 alla nota trasmessa dal proponente a mezzo pec in data 13/12/2024, assunta al p.g. 425779 del 16/12/2024, all'interno del sito risultano presenti n. 21 (ventuno) vasche interrre (denominate da V1 a V21) e n. 3 (tre) cavedi (denominati da C1 a C3). In particolare, sulla base del quadro conoscitivo dell'area oggetto di intervento, n. 9 (nove) vasche e tutti i n. 3 (tre) cavedi sono stati identificati quali potenzialmente adibiti al deposito di sostanze liquide contaminanti e dunque specifico oggetto di approfondimento di indagini.
- Le integrazioni Piano di Caratterizzazione oggetto di valutazione prevedono, pertanto, l'esecuzione di n. 12 (dodici) sondaggi aggiuntivi, così articolati: n. 4 (quattro) sondaggi integrativi in riferimento ai cavedi (ovvero n. 1 sondaggio ogni 15 m di sviluppo lineare); n. 8 (otto) sondaggi integrativi in riferimento alle vasche interrre (ovvero n. 1 sondaggio integrativo nelle vasche con estensione fino ad una superficie di 100 m², più un sondaggio integrativo ogni 100 m² qualora la vasche presentassero una superficie maggiore della precedente).
- L'ubicazione dei punti di indagine integrativi proposti è illustrata alla Tavole 2, 3 e 4 riportate nel documento in Allegato 1 alla nota trasmessa dal proponente a mezzo pec in data 13/12/2024, assunta al p.g. 425779 del 16/12/2024.
- I sondaggi integrativi sopra proposti saranno spinti fino alla profondità di 2 m misurata dal piano di imposta di ciascun manufatto indagato; per ciascuno di essi sarà prelevato un unico campione rappresentativo del terreno naturale sottostante.
- Nel caso in cui particolari evidenze organolettiche e/o indagini speditive di campo dovessero suggerire un approfondimento delle indagini, il sondaggio in questione sarà spinto fino al raggiungimento della frangia capillare al fine di consentire il prelievo di uno o due campioni di terreno naturale (in funzione dello spessore di terreno presente tra la profondità dell'opera indagata e quella della falda soggiacente).
- Per le modalità di esecuzione dei sondaggi integrativi, per quelle relative al prelievo dei campioni e per il set analitico di riferimento, viene dichiarato per essi il riferimento a quanto già approvato nell'ambito del Piano di Caratterizzazione in fase di esecuzione.

Ai fini dello svolgimento della Conferenza dei Servizi Decisoria in oggetto, da effettuarsi secondo le modalità operative individuate dall'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., è stata richiesta, entro e non oltre il termine perentorio del 23/01/2025, la trasmissione delle determinazioni conclusive di competenza dei seguenti Uffici ed Amministrazioni:

- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - Settore Bonifiche e "Siti Orfani" PNRR
- ARPAT – Dipartimento di Firenze;
- Azienda USL Toscana centro – Dipartimento della Prevenzione;
- Città Metropolitana di Firenze – Dipartimento Territoriale – Settore Protezione Civile e Forestazione
- Comune di Firenze – Direzione Urbanistica;

Sono dunque pervenute le seguenti determinazioni conclusive, che costituiscono parte integrante del presente verbale:

- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - Settore Bonifiche e "Siti Orfani" PNRR: foglio prot. n. 0023070 del 16/01/2025, assunto in pari data al p.g. 019855, con cui la Regione, nelle more della sottoscrizione, da parte delle Province e della Città Metropolitana di Firenze, dello schema di convenzione approvato con DGRT n. 1626 del 23/12/2024 ai fini della proroga fino al 31/12/2026 del periodo transitorio durante il quale detti Enti possono avvalersi dell'Ufficio Comune per l'esercizio associato delle funzioni in materia di bonifica dei siti inquinati delle province e della città metropolitana, rende noto che il competente Settore Bonifiche e Siti Orfani "PNRR" potrà esprimersi, ai sensi della L.R. n. 31/2023 e della L.R. n. 54/2024, solo dopo il perfezionamento della suddetta convenzione.
- Città Metropolitana di Firenze – Dipartimento Territoriale - Settore Protezione Civile e Forestazione: foglio prot. n. 0002574 del 17/01/2025, assunto al p.g. 024273 in data 20/01/2025, con cui Metrocittà, qualificandosi – nelle more della sottoscrizione dello Schema di convenzione di cui sopra – quale Ente competente a svolgere le funzioni in materia di bonifica dei siti inquinati ai sensi del Titolo V Parte IV del D.Lgs. n. 152/2006, fatte salve le valutazioni tecniche del competente Dipartimento ARPAT, ai fini degli atti di competenza del Comune di Firenze non rileva motivi ostativi all'approvazione delle integrazioni al Piano di Caratterizzazione proposto, in considerazione che trattasi di indagini aggiuntive volte ad una migliore definizione del modello concettuale definitivo del sito.
- Dipartimento ARPAT di Firenze: foglio prot. n. 0004554 del 20/01/2024, assunto in pari data al p.g. 025514, con cui il Dipartimento, esprime parere favorevole all'approvazione della documentazione presentata, nel rispetto della specifica prescrizione riportata al punto c). del para. 3 - "Valutazione della documentazione" a pag. 5 del parere in oggetto. Detto Ente raccomanda, inoltre, al Soggetto Obbligato di dare preventivo avviso ad ARPAT, con un anticipo di almeno 10 (dieci) giorni lavorativi, del calendario dei lavori al fine di permettere le necessarie azioni di controllo ed il prelievo dei campioni in contraddittorio.
- Per quanto concerne, invece, il Dipartimento della Prevenzione dell'Azienda USL Toscana centro (Zona Firenze 1) e la Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, si dà atto che non risultano pervenute le relative determinazioni conclusive, già oggetto di richiesta con nota di convocazione della stessa Conferenza dei Servizi Decisoria di cui al p.g. 427296 del 16/12/2024, intendendosi pertanto pronunciati detti Enti in senso favorevole all'approvazione delle integrazioni al Piano in esame.

CONCLUSIONI

I lavori della Conferenza dei Servizi Decisoria, convocata ai sensi dell'art. 242 comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006 ed effettuata secondo le modalità operative individuate dall'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., cioè in forma semplificata ed asincrona, si concludono con esito FAVOREVOLE all'approvazione del documento recante proposta di integrazioni al Piano di Caratterizzazione già approvato con provvedimento dirigenziale n. DD/2024/01158 in data 20/02/2024 per il sito codice SISBON FI-285 – "Ex Officine Grandi Riparazioni" (Ex-OGR), ubicato in Viale Fratelli Rosselli n. 1, trasmesso dalla società Ambiente S.p.A., in

nome e per conto della società Flora Development S.r.l., a mezzo pec in data 13/12/2024, assunta al p.g. 425779 del 16/12/2024, alle seguenti condizioni e nel rispetto delle prescrizioni appresso riportate:

- ai fini della bonifica delle cisterne interrato dismesse (e dunque tali da rappresentare un rifiuto interrato per il quale ne è prescritta la rimozione), preliminarmente a dette operazioni di bonifica, dovrà essere presentato un idoneo "Piano di rimozione" all'interno del quale siano chiaramente indicati l'ubicazione e le caratteristiche dei serbatoi interrati e che preveda altresì la verifica dei lati e del fondo degli scavi (ed eventualmente anche delle acque sotterranee);
- il Soggetto Obbligato deve trasmettere al competente Dipartimento ARPAT comunicazione dell'esecuzione dei campionamenti previsti dal Piano di Caratterizzazione approvato ed il relativo cronoprogramma delle attività, con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni lavorativi dall'avvio delle stesse, al fine di permettere le necessarie azioni di controllo ed il prelievo di campioni in contraddittorio;
- il Soggetto Obbligato dovrà provvedere, tramite applicativo SISBON, alla compilazione *online* della modulistica allegata alla DGRT n. 301/2010 (per le varie fasi previste dal procedimento) ed alla successiva trasmissione, così come previsto dalla citata DGRT n. 301/2010, anche al fine di ottimizzare l'acquisizione dei dati relativi al procedimento;
- restano fatte salve tutte le prescrizioni già impartite con precedente provvedimento dirigenziale del Comune di Firenze n. DD/2024/01158 in data 20/02/2024, laddove non in contrasto con l'approvazione della variante in parola.

L'atto di approvazione delle integrazioni al Piano di Caratterizzazione relativo al sito FI-285 sarà rilasciato dal Comune di Firenze in accordo con le previsioni di cui all'art. 242 comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006.

Il presente verbale viene inviato a tutti i soggetti che partecipano al procedimento.

Firenze, lì 24 gennaio 2025

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Iacopo Bianchi ¹

Iacopo
Bianchi
Comune di
Firenze
24.01.2025
09:44:33
GMT+02:00



Referente pratica: Ing. Niccolò Mortani

~~~~~

<sup>1</sup> Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Firenze in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs n. 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993.