



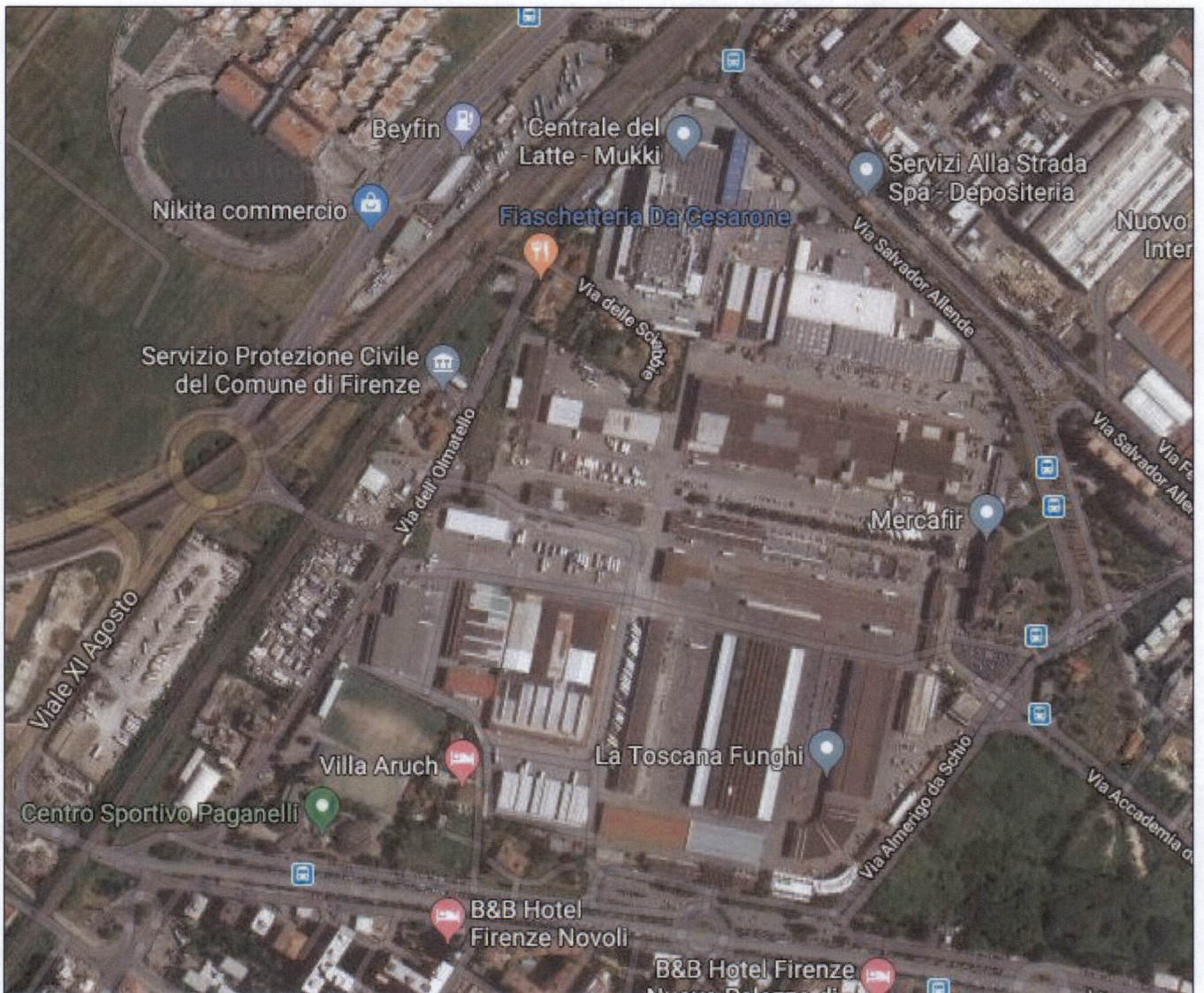
* 0 0 2 4 0 6 4 9 3 3 *

Note Descrittive di

PORZIONE DELL'AREA MERCAFIR

Viale Alessandro Guidoni

Firenze



UBICAZIONE

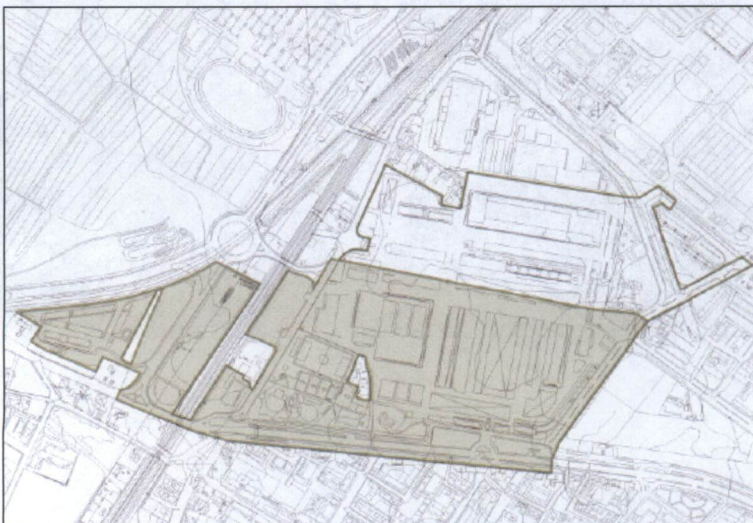
L'immobile è situato nel Comune di Firenze, nel quartiere 5, zona Novoli, ed è delimitato (nel suo complesso comprendente entrambi i comparti) a sud da Viale Alessandro Guidoni, ad ovest da Via dell'Olmattello, Via Jan Palach e Viale Giovanni Luder, ad est da Via Salvador Allende, Via Mario Fabiani, Piazza Eugenio Artom e Via Almerico da Schio, e a nord con gli stabilimenti "Mukki" e "Fruttital". L'area è situata all'interno del perimetro dell'intero centro Mercafir.

Si riporta di seguito uno schema planimetrico con l'individuazione del perimetro dell'intera area "Mercafir" (così come definita nella scheda di trasformazione AT 10.01 – Centro Alimentare Polivalente).



L'area oggetto della variante ha un'estensione complessiva di circa 460.000 mq (46 ha).

Si riporta di seguito uno schema planimetrico con l'individuazione del perimetro del Comparto Sud dell'area "Mercafir" (così come definita nell'Allegato B1 della Deliberazione n.2012/C/00056 del 15 ottobre 2012).



1. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Si tratta per la maggior parte dell'area di proprietà comunale concessa attualmente alla società "Mercafir", concessionaria dal 1989 dei pubblici mercati alimentari all'ingrosso del CAP di Novoli. Nell'area del mercato, che ha un'estensione territoriale pari a 265.000 mq (26,5 ha) circa, sono localizzati numerosi capannoni, per una superficie coperta complessiva di circa 105.000 mq ed una superficie utile lorda totale di circa 112.500 mq. I capannoni esistenti sono costituiti in parte da tettoie e in parte da padiglioni ad uno o due piani dalla tipologia tipica dell'architettura produttiva con la copertura a shed e dotati di ampie pensiline funzionali al carico/scarico merci. Gli immobili tuttora in attività sono adibiti a centro di frigoconservazione, laboratori di confezionamento, stoccaggio e redistribuzione di prodotti ortofrutticoli, lavorazione e vendita di carne e prodotti ittici. Sono inoltre presenti alcuni edifici di servizio che si affacciano su piazza Artom, oltre un magazzino utilizzato dalla Direzione Istruzione del Comune di Firenze per la conservazione delle derrate alimentari utilizzate per la refezione scolastica. Il principale accesso alla struttura è localizzato lungo via dell'Olmattello, mentre un altro accesso è ubicato in piazza Artom. Il vecchio ingresso della Mercafir si trova lungo viale Guidoni ed è affiancato da alcuni edifici che accolgono varie funzioni, alcune a servizio del centro agro-alimentare, altre utilizzate dal Comune per le attività di seguito descritte:

- edificio 1 → n.4 alloggi residenziali;
- edificio 2 → al piano terra sede del centro sociale Novoli-Lippi ed agenzia del "Monte dei Paschi di Siena", al piano primo magazzini e spogliatoi del "Calcio storico fiorentino" e magazzino contenente il patrimonio librario del "Gabinetto Viesseux";
- edificio 3 → vecchio ingresso della Mercafir;
- edificio 4 → ex sede degli uffici comunali ERP (attualmente inutilizzati);
- edificio 5 → al piano terra spazio giovani "G@lileo 2" e attività commerciali, al piano primo uffici comunali della polizia ambientale/edilizia;
- edificio 6 → al piano terra centro per l'impiego, servizi igienici di pertinenza del mercato, al piano primo uffici comunali della polizia amministrativa e della polizia annonaria.

Il "Calcio storico fiorentino" occupa, oltre ai locali situati su viale Guidoni (porzione edificio 2), anche un edificio su due piani, recentemente ristrutturato, prospiciente via Almerico da Schio.

Parallelo a viale Guidoni corre un controviale lungo il quale sono disposti ampi spazi per la sosta a servizio del mercato ortofrutticolo e delle attrezzature culturali e sportive, ma utilizzato anche come parcheggio di lunga permanenza.

Su viale Guidoni, ad ovest del vecchio ingresso della Mercafir, si trova "Villa Pozzolini", edificio storico di proprietà comunale sede di un centro culturale gestito dal Quartiere 5.

Poco più ad est, all'angolo fra viale Guidoni e via dell'Olmattello, sorge il complesso sportivo "Paganelli", costruito nella prima metà degli anni '80, noto anche con il nome de "Le Cupole" (comprendente due piscine coperte, campo coperto per la pallacanestro, campi da calcio e calcio a 5).

Di fronte a "Le Cupole", con accesso da via dell'Olmattello, si trova il "Palarotelle", impianto coperto per la pratica del pattinaggio e dell'hockey su pista ultimato nel 2004.

Tra "Villa Pozzolini" e "Le Cupole", parte da viale Guidoni una strada senza sfondo sulla quale prospettano un edificio di proprietà privata denominato "Villa Aruch" diventata una casa per vacanze ed un complesso residenziale anch'esso di proprietà privata.

Seguendo via dell'Olmattello, davanti al rilevato della ferrovia, sorge un altro complesso storico di proprietà privata, l'imponente "Villa dell'Olmattello", che versa attualmente in stato di abbandono.

In prossimità dell'incrocio della via omonima con via delle Sciabbie, sorge il borgo dell'Olmattello, piccolo agglomerato di case rurali raggruppate.

Il tratto di strada in cui via dell'Olmattello si congiunge a via Allende è caratterizzato dalla presenza dello stabilimento in cui la società "Mukki" si è definitivamente trasferita nel 2005.

Più ad est lungo via Allende, vi è l'area occupata dalla società "Fruttital" che è di proprietà del Comune ed è stata assegnata in diritto di superficie.

L'area dalla forma triangolare compresa tra via dell'Olmattello, via Palach, viale Luder e viale Guidoni, di circa 92.600 mq (9,3 ha) risulta destinata per la maggior parte a viabilità e parcheggio ed è caratterizzata dalla presenza di un mix disordinato di funzioni.

In particolare l'area compresa tra viale XI Agosto e la linea ferroviaria per il centro di manutenzione dell'Osmannoro risulta in parte occupata dal check-point per i bus turistici, in parte

destinata a parcheggio scambiatore ed in parte si presenta come area incolta e non utilizzata. L'area posta tra viale XI Agosto e la linea ferroviaria Firenze-Pisa è utilizzata prevalentemente come parcheggio per autotrasporto merci e in parte per l'esposizione e la vendita di auto usate. L'area compresa tra la ferrovia Firenze-Pisa e via dell'Olmattello è occupata a sud dal "Palarotelle" e a nord da un'area utilizzata come sosta per i caravan degli spettacoli viaggianti.

Si riporta di seguito uno schema planimetrico con l'individuazione delle varie aree descritte.



2. PROVENIENZA

L'area è pervenuta al Comune di Firenze a seguito del piano di espropri per la realizzazione del mercato ortofrutticolo di Novoli e strade adiacenti inserito nel quartiere industriale e reso esecutivo dal Decreto Prefettizio di esproprio n. 5629 Div. II del 10 Febbraio 1940 con il quale si autorizza il Comune di Firenze ad espropriare vari terreni e fabbricati a cui sono seguiti i relativi atti di compra-vendita e da successivi decreti che meglio saranno evidenziati nella note tecniche definitive.

3. DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali), l'immobile oggetto di alienazione è costituito dall'insieme delle seguenti particelle:

- **Foglio 21, Particelle 73** (per porzione), **81, 85 86, 88, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 189, 190, 191, 193, 379, 380, 381, 382, 383, 399, 400, 1206, 1208, 1210, 1218,**

1222, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230 (per porzione), **1236, 1237** (per porzione), **1238, 1254, 1255, 1256.**

Tutti i beni risultano intestati al Comune di Firenze.

Essendo nell'elenco presenti delle particelle per porzione queste dovranno essere frazionate e pertanto la regolarizzazione catastale verrà eseguita da parte del Comune di Firenze dopo l'aggiudicazione e prima dell'atto definitivo.

Per i dettagli relativi alla perimetrazione catastale si rimanda all'allegato n. 1 alla presente nota.

4. DATI URBANISTICI -EDILIZI

a. DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

I principali documenti amministrativi ed urbanistici presi in considerazione sono quelli elencati di seguito:

- il Piano Strutturale vigente approvato con Deliberazione n. 2011/C/00036 del 22.06.2011;
- il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione n. 2015/C/00025 del 02.04.2015;
- Scheda Norma AT 10.01 (CAP);
- All.B1 alla Deliberazione n. 2012/C/00056 del 15.10.2012;
- Deliberazione n. 2019/G/00466 del 14.10.2019;
- Analisi progettuale trasformazione centro alimentare polivalente (C.A.P.) - prot. n. 0359442 del 06.11.2019;
- Chiarimenti vincolo aeroportuale - prot.0371344 del 15.11.2019;
- Scheda Norma a Variante al Regolamento Urbanistico AT 10.01 (CAP) approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 2020/C/00003 del 27/01/2020.

b. DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo l'Allegato B1 alla Deliberazione n.2012/C/00056 del 15 ottobre 2012, nel comparto nord, di circa 140.000 mq (14 ha), sono confermate le attività legate al settore agroalimentare, inserendole nell'ambito di una destinazione prevalentemente artigianale, integrata da funzioni direzionali e commerciali e comprensiva di una quota dedicata al servizio mercatale. Il comparto accoglierà tutte le funzioni attualmente svolte nei padiglioni in concessione a Mercafir ed avrà una sua rete viaria interna distinta da quella esterna, in modo tale che gli spostamenti dei mezzi pesanti non interferiscano con la viabilità ordinaria e soprattutto con i percorsi pedonali e ciclabili.

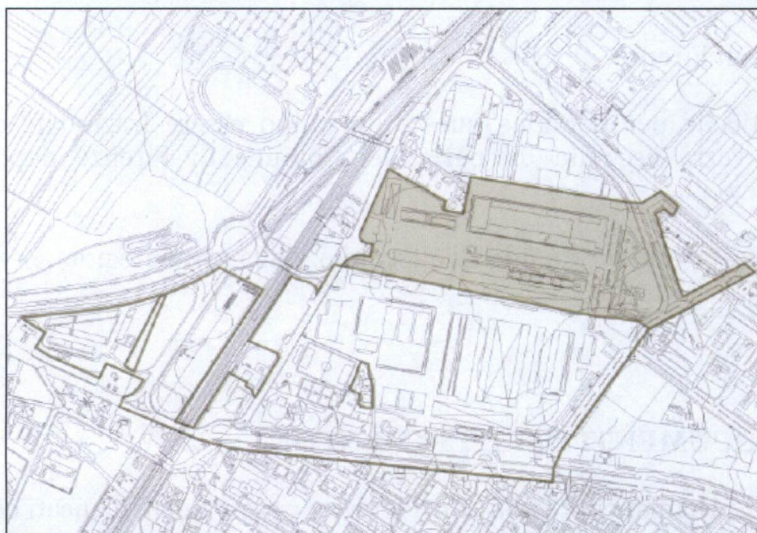
Il comparto di trasformazione denominato "attività produttiva e di servizio del settore agroalimentare" deve essere attuato attraverso la definizione di un piano di recupero.

L'obiettivo è quello di riorganizzare, modernizzare e sviluppare l'attività che oggi viene svolta, in un'area decisamente più piccola; si passa infatti dagli attuali 265.000 mq (26,5 ha) ai futuri 140.000 mq (14 ha).

Oltre al servizio mercatale (mq 30.000) possono essere insediate le seguenti attività, declinate per destinazione d'uso, che costituiscono la superficie massima di recupero da prelevare dal dimensionamento dell'UTOE 10 del Piano Strutturale:

- | | |
|---|------------|
| • industriale e artigianale (comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso) | mq 28.500; |
| • commerciale relativo alle medie strutture di vendita | mq 3.000; |
| • direzionale comprensivo delle attività private di servizio | mq 4.000. |

Si riporta di seguito la perimetrazione schematica del comparto nord.



Nell'Allegato B1 alla Deliberazione n.2012/C/00056 del 15 ottobre 2012, il comparto sud, di circa 320.020 mq (32 ha), sarà per la maggior parte destinato a zona pubblica sportiva e servizi ad essa connessi: si propone pertanto di confermare la destinazione di zona F con la sostituzione del simbolo di "mercato annonario" esistente con quello di "attrezzature sportive" di progetto quale funzione prevalente, in modo da consentire l'insediamento dello stadio oltre ad un mix di funzioni ad esso complementari (turistico-ricettive, direzionali e soprattutto commerciali).

Le attrezzature sportive (centro "Paganelli" e "Palarotelle") e culturali ("Villa Pozzolini con l'annesso giardino recentemente realizzato) inserite nel comparto manterranno l'attuale destinazione.

La porzione occidentale del comparto avrà un'unica destinazione pubblica F "attrezzature di interesse generale" con simbolo di parcheggio.

Lo stadio assume il ruolo di fulcro nel nuovo insediamento andando ad occupare la parte della superficie del comparto verso il centro città. La nuova struttura, dimensionata per 40.000 posti coperti, occuperà insieme alle aree di diretta pertinenza uno spazio di circa 75.000 mq (7,5 ha). Le funzioni connesse allo stadio (punti di ristoro, un centro sportivo con piscina, l'area per i mezzi TV, un'area per servizi sportivi, suite esclusive dotate di servizi di natura alberghiera, parcheggi, ecc.) sfrutteranno appieno gli spazi interni disponibili nella nuova struttura.

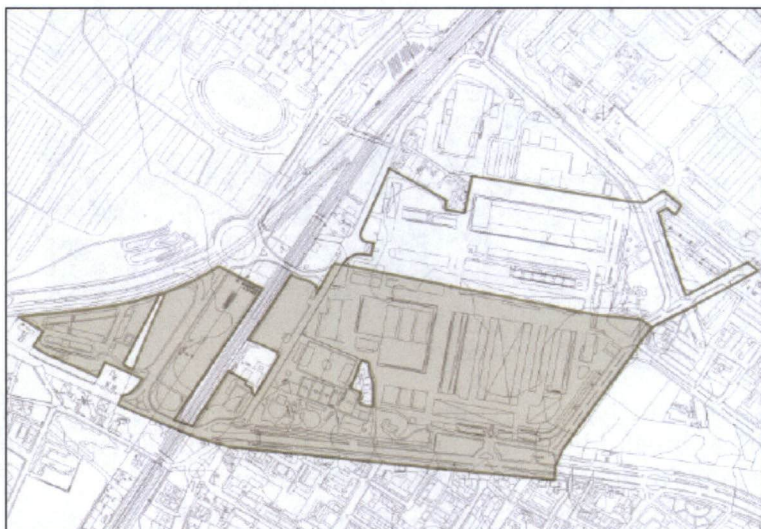
Nella parte centrale del comparto si collocherà la cittadella di servizi, organizzata intorno a nuovi percorsi pedonali, nuove piazze e nuove aree destinate a parco. L'intera area della cittadella sarà pedonale e rappresenterà una nuova centralità per questa parte di città. Al suo interno troveranno spazio attività commerciali, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, funzioni direzionali e ricettive.

Dalla complessiva superficie territoriale pari a 227.420 mq (22.7 ha), esclusa l'area destinata a parcheggi pubblici oltre via dell'Olmatello, rimangono circa mq 67.350 (6.7 ha) da dedicare alla cittadella dei servizi, al netto delle:

- strade esistenti e di progetto mq 52.290;
- attrezzature esistenti ("Villa Pozzolini", centro "Paganelli") mq 32.780;
- stadio (tribune e campo) e aree di diretta pertinenza mq 75.000.

Considerato che la superficie massima edificabile consentita con la presente variante sarà di mq 30.500 e che l'occupazione a terra dei nuovi edifici andrà a coprire massimo mq 10.000, la restante area pari a circa mq 57.350 mq (5.7 ha) sarà interamente destinata ad ospitare la grande piazza pedonale di distribuzione (8.000 mq circa) e un grande parco pubblico (mq 49.350).

Si riporta di seguito la perimetrazione schematica del comparto sud.



Le aree poste nel triangolo tra la linea ferroviaria per Osmannoro e via dell'Olmattello, per un totale di circa 92.600 mq (9,3 ha), saranno destinate a parcheggi per la sosta dei veicoli. L'assetto del nuovo parcheggio impone che il primo tratto del viale XI Agosto, che divide in due zone il triangolo, sia sopraelevato per permettere di liberare un grande sottopasso pedonale che agevoli il transito verso la città. Superato il sottopasso del viale si procederà a realizzare, sotto la massicciata della ferrovia, 4 varchi che divideranno i flussi pedonali verso le due direttrici della nuova viabilità a nord e dell'esistente viale Guidoni a sud. Tutto ciò permetterà di raggiungere l'area del nuovo stadio con un percorso pedonale libero da incroci con altra viabilità.

Il nuovo parcheggio dovrà svolgere sia il ruolo di sosta per le nuove attività insediate che quello di scambio tra i mezzi privati e il trasporto pubblico di penetrazione nella città. Considerata l'ambivalenza della sua funzione, il parcheggio potrà essere realizzato indipendentemente dall'attuazione del piano di recupero qualora l'Amministrazione lo ritenga necessario.

Oltre allo stadio possono essere insediate le seguenti attività, declinate per destinazione d'uso, che costituiscono la superficie massima di recupero da prelevare dal dimensionamento dell'UTOE 10 del Piano Strutturale:

- commerciale (relativo alle medie strutture di vendita) mq 18.300;
- turistico-ricettiva mq 4.200;
- direzionale (comprensivo delle attività private di servizio) mq 8.000.

Nella Deliberazione di indirizzo n.2019/G/00466 del 14 ottobre 2019, come già detto in precedenza, viene indicato:

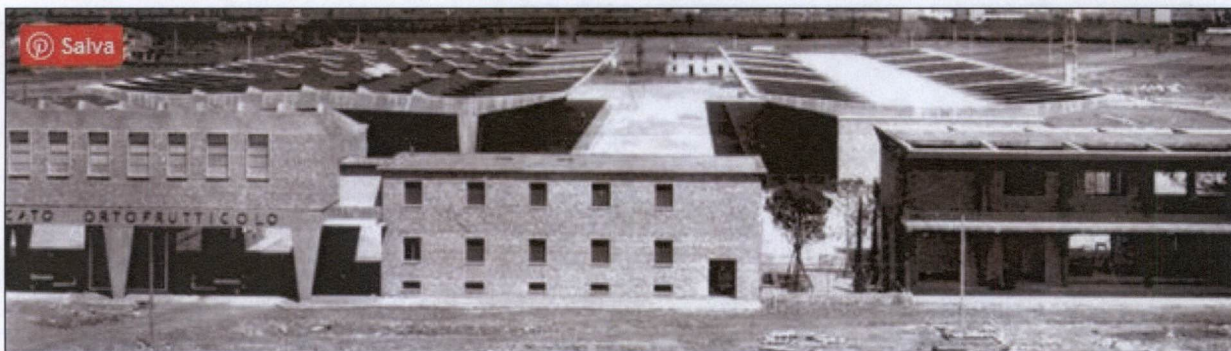
- che il parcheggio previsto nel Comparto Sud sarà realizzato autonomamente dal Comune di Firenze tramite Firenze Parcheggi S.p.A. e che quindi tale onere non sarà assunto dal soggetto che realizzerà il Comparto Sud.

Per quanto riportato nelle Deliberazioni suddette, non vengono considerate nella presente stima:

- l'area occidentale del Comparto Sud (pari a 92.600 mq o 9,3 ha) destinata a parcheggio;
- l'area occupata dal centro "Paganelli" e da "Villa Pozzolini".

c - SITUAZIONE EDILIZIA

Le sue origini risalgono agli anni 20 del xx secolo, quando l'amministrazione comunale si rese conto dell'insufficienza del vecchio mercato di S. Ambrogio, per altro impossibile da ampliare perché in pieno centro cittadino.



Dopo alcuni anni di dibattito e discussione sul tema, il comune decise di costruire la nuova struttura solo nel 1937, in un'are periferica, quella di Novoli, annessa al comune di Firenze solo pochi anni prima, infatti fino al 1928 faceva parte del comune di Sesto Fiorentino.

Questa era ben servita sia dalla ferrovia che dalla nuovissima autostrada Firenze -Mare.

I lavori iniziarono nella primavera del 1939 ma furono rallentati per l'ingresso dell'Italia nella seconda guerra mondiale (1940) fino ad essere definitivamente sospesi nel febbraio del 1944.

Durante la guerra e subito dopo i pochi edifici che erano stati eseguiti furono occupati dagli sfollati; passata però l'emergenza l'amministrazione comunale, sotto la guida del sindaco Giorgio La Pira, riprese la costruzione della struttura ma con un nuovo progetto molto più ampio a cura del tecnico comunale Ing. Giulio Cesare Lensi Orlandi (1955-1958) e nel 1956 i lavori vengono affidati alla ditta Flavio Callisto Pontello.

Questi termineranno con l'inaugurazione del Mercato ortofrutticolo alla presenza del Presidente del Consiglio Amintore Fanfani il 18 settembre 1960.

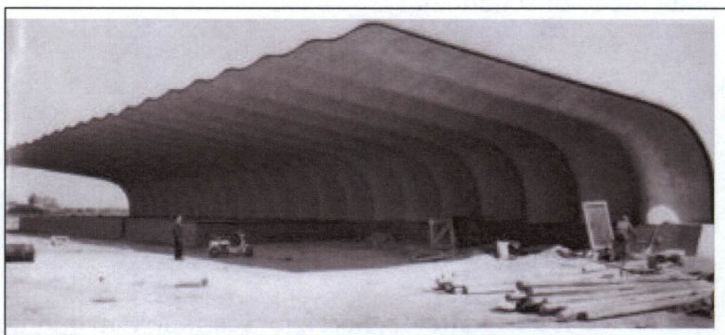


Negli anni immediatamente successivi al 1980 l'importanza del mercato incrementò con l'istituzione del centro polivalente "Mercafir".

Il complesso fu progettato per essere dotato di particolari strutture con caratteristiche stilistiche innovative per l'epoca, realizzate dopo lo studio dei grandi mercati degli Stati Uniti e del Nordeuropa. Il padiglione centrale dispone di una tettoia, chiamata "tettoia dei Produttori" che copre una superficie di circa 9.000 mq. che lascia passare la luce, ma non i raggi solari, al fine di proteggere i prodotti agricoli e i venditori dalla forte insolazione estiva.



Le “pensiline Gemelle” ,oggi distrutte, insieme al “Padiglione dei produttori locali” erano destinate alla copertura delle attività di carico e scarico degli automezzi e dei convogli ferroviari provenienti dalla vicina stazione di Firenze Rifredi; furono realizzati in calcestruzzo pressato, con una struttura ad onde unica nel suo genere, avendo uno sbalzo di 13,25 metri e uno spessore variabile da 4 a 30 centimetri ad incastro.



Le pensiline gemelle distrutte

Quasi sicura la collaborazione con l'Ing. Riccardo Morandi nella progettazione delle pensiline gemelle e del padiglione dei Produttori

Dal progetto originario ai giorni nostri molti sono stati gli interventi che si sono susseguiti nel tempo sia di opere di demolizione che di nuova costruzione rispettivamente eseguite o direttamente dall'amministrazione comunale o dalla Mercafir; questi sono tutti documentabili attraverso gli atti amministrativi del comune di Firenze,

Si precisa che il complesso edilizio è stato inserito nell'elenco dei beni suscettibili di valorizzazione e dismissione di cui all'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con Legge 6 agosto 2008 n. 133 e ss.mm.ii..

Pertanto per la cessione di tale complesso si applicano le disposizioni di cui al comma 9 della norma citata, che prevedono che agli atti di trasferimento dei beni inseriti nei Piani ex art. 58 siano applicabili le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

Tali disposizioni consentono la formalizzazione degli atti di trasferimento con esonero dalle dichiarazioni a carico dell'alienante circa la regolarità urbanistica ed edilizia e la conformità catastale degli immobili trasferiti e pertanto la presente relazione tecnica è da intendersi descrittiva dello stato dei luoghi e non dichiarativa della conformità degli stessi.

C1 – IMPIANTI

Il Comune di Firenze non è tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti a servizio degli immobili in oggetto, compresi quelli condominiali, ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento. Si da atto che tutti gli edifici compresi nelle presenti note sono destinati necessariamente alla demolizione in virtù della disciplina urbanistica di dettaglio prevista dal Regolamento Urbanistico Comunale.

Più precisamente gli immobili verranno venduti in parte privi di impianti in quanto destinati alla demolizione in coerenza con le previsioni del vigente regolamento Urbanistico; in tal senso ai fini del decreto Interministeriale 26/06/2015 “Adeguamento linee guida nazionali per l’attestazione della prestazione energetica degli edifici” tutti gli immobili esistenti sono da ricondursi alla categoria g) seconda alinea dell’Appendice A del medesimo D.I..

5- VINCOLI

Il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, recante il “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, introduce all’art. 12 il procedimento per la verifica dell’interesse culturale dei beni, opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni, sia mobili che immobili (come da recente modifica applicata dalla L. 124/2017 art. 1 comma 175) e quindi nel nostro caso non è stata avviata la procedura perché il bene in oggetto ha meno di settantanni.

Firenze, Lì 4 Febbraio 2020

Il Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio
Arch. Stefano Cerchiarini

Il Tecnico Incaricato
Arch. Franca Benelli

Franca Benelli



Stefano Cerchiarini

Allegati:

- n. 1 – Perimetrazione catastale dell’area in oggetto.
- n. 2 – Ultima Scheda Norma del Regolamento Urbanistico AT 10.01 (CAP).