



LA FIORENTINA DÀ L'AVVIO AL PROJECT PRIVATE



Nuovo stadio, procedure sprint Nardella: "Fare presto e bene"

MASSIMO VANNI

Nuovo stadio, già entro un anno potrebbe essere posata la prima pietra alla Mercafir. Entro il settembre 2015, grazie alle procedure accelerate della legge sugli stadi che porta la firma di due fiorentini, quella di Filippo Fossati e

dello stesso sindaco Dario Nardella. Il giorno dopo il deposito dello studio di fattibilità del resto, Palazzo Vecchio avvia già la procedura di 'project-financing'. Perché le carte consegnate dalla Fiorentina sono la molla che mette in movimento tutto.

SEGUE A PAGINA II



Ma i 32 ettari della Mercafir sono già stretti ipotesi Castello o viale Guidoni per l' "extra"

NUMERI

32

GLI ETTARI MERCAFIR

Sono 32 gli ettari ricavati nell'area dell'ex mercato

75.000

IMQ DELLO STADIO

Lo stadio comprende ristoranti, sky box e un centro sportivo

18.000

IMQ DI NUOVI NEGOZI

La cittadella a servizio dello stadio avrà negozi e un hotel

Sono previsti 18 mila metri quadri per la parte commerciale, 4.200 per strutture alberghiere, il resto uffici

Per un eventuale "prolungamento" della cittadella si guarda all'area di Unipol o vicino al Palagiustizia

IL RETROSCENA

MASSIMO VANNI

REBUS cittadella. Assieme allo studio di fattibilità la Fiorentina consegna anche il piano economico-finanziario che, oltre allo stadio, sviluppa sui 32 ettari della Mercafir anche la cittadella. Cioè la 'macchina' produci-reddito su cui i Della Valle contano per rientrare dell'investimento totale. Stimato da qualche osservatore in quasi 200 milioni di euro. Cosa prevede la macchina da reddito? Grazie alla riorganizzazione e alla vendita all'ingrosso circoscritta nella parte nord, già giunta Renzi aveva ricavato 32 ettari.

Di questi però solo 7,5 ettari, cioè 75 mila metri quadrati, saranno occupati dallo stadio. Il resto è stabilito dal Piano strutturale già in vigore: 18 mila metri saranno destinati a spazi commerciali, a negozi. Aggiuntivi, probabilmente, ai bar ai ristoranti e agli sky box che verranno realizzati all'interno dello stadio. Per la ricezione turistica, cioè per l'albergo, sono stati previsti invece 4 mila metri quadrati. Il resto riservato ad uffici. Non solo. Nonostante la vicinanza con l'aeroporto e la futura linea 2 (attraverserà viale Guidoni), le coordinate del Piano strutturale prevedono una nuova piazza e anche un parcheggio da 3.700 posti auto all'angolo tra il tracciato

ferroviario per l'Osmannoro e via dell'Olmatello. Ma è proprio il 'puzzle' il problema.

La Mercafir va comunque stretta per una Fiorentina proiettata verso i grandi investimenti: «Nell'area Mercafir tutto quello che volevamo fare noi non c'entra», ebbe a dire già alla fine dello scorso anno il presidente operativo Mario Cognigni. E proprio la convinzione che la Mercafir sia insufficiente spinge i Della Valle a non considerare chiusa la partita: «Acf Fiorentina manifesta comunque fin d'ora la propria disponibilità a presentare un nuovo studio di fattibilità qualora il Comune dovesse individuare un'area di-

versa da quella attualmente ipotizzata». Un modo per porre il problema. E per avvertire Palazzo Vecchio che la ricerca di aree extra non è finita. Puntare su Castello?

Potrebbe essere in teoria una soluzione per 'allargare' la Mercafir: ma la proprietà dell'area è ancora oggi nelle mani di Unipol-Sai e non è chiaro cosa ne sarà del progetto Castello e della stessa proprietà dei terreni ormai edificabili. E se anche i Della Valle finissero per acquistare qualche appezzamento da Unipol, si dovrebbe comunque ridisegnare daccapo il progetto Castello. Ci sono però ancora terreni 'liberi' nelle immediate

vicinanze della Mercafir. Quelli per esempio a nord, lungo il viale Guidoni, davanti in pratica al Palazzo di giustizia. Terreni sui quali i patron viola, a quanto si dice, avrebbero già messo gli occhi, anche se alla fine è mancata l'intesa economica tra privati. O quelle invece a sud, lungo il viale XI Agosto. Ma si tratta comunque di ipotesi per il momento. L'unico punto fermo è adesso il documento consegnato dalla Fiorentina al Comune. Cosa ci ha messo entro la società viola?

Il documento depositato non è un documento pubblico. E come tale non è consultabile. Lo diventerà entro il 14 ottobre, quando (e se) Palazzo Vecchio lo dichiarerà di «pubblico interesse». Solo in quel momento studio di fattibilità e piano economico-finanziario diventeranno pubblici. E in quello stesso momento scatterà l'obbligo per il privato di presentare non uno studio ma un progetto definitivo. Che sarà poi esaminato e messo a gara entro i 120 giorni successivi al momento

Incognita sull'hotel: no ad ostacoli troppo alti sul possibile cono di decollo e atterraggio degli aerei nella futura direttrice parallela



della presentazione. In base alle indicazioni del Piano strutturale, le future edificazioni dentro alla Mercafir (per un massimo di 30mila metri quadrati) non potranno svilupparsi in altezza a piacere. Anche perché l'area della Mercafir e il futuro stadio si trovano in linea con la futura pista parallela all'autostrada, prevista dal Pit oggi in votazione in Regione. Una pista 'monodirezionale', si assicura. Ma che non può porre comunque ostacoli troppo alti, per ragioni di sicurezza, sul possibile cono di decollo e atterraggio degli aerei.

