

COMUNE
DI SCANDICCI



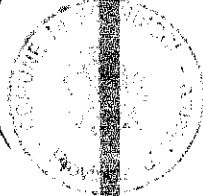
Comune di Scandicci

Provincia di Firenze

Settore OO.PP e Ambiente

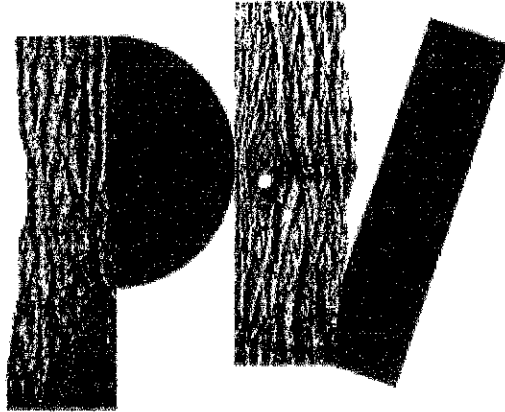
Piazzale della Resistenza, 1
50018 Scandicci (FI)
tel. 055 7591247
fax. 055 7591454
ambiente.verde@
comune.scandicci.fi.it

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Ing. Paolo Calasini



PARCO E BOSCO POGGIO VALICAIA Servizio Gestione Triennale

COMUNE DI SCANDICCI
PROVINCIA DI FIRENZE



Funzionario Tecnico
Uff. Ambiente e Verde
Paolo Bellucci

ELABORATO

Relazione Tecnico-Descrittiva

CODICE ELABORATO

--	--	--	--

NUMERO ELABORATO

0	2
---	---

FASE

1

REVISIONE

0

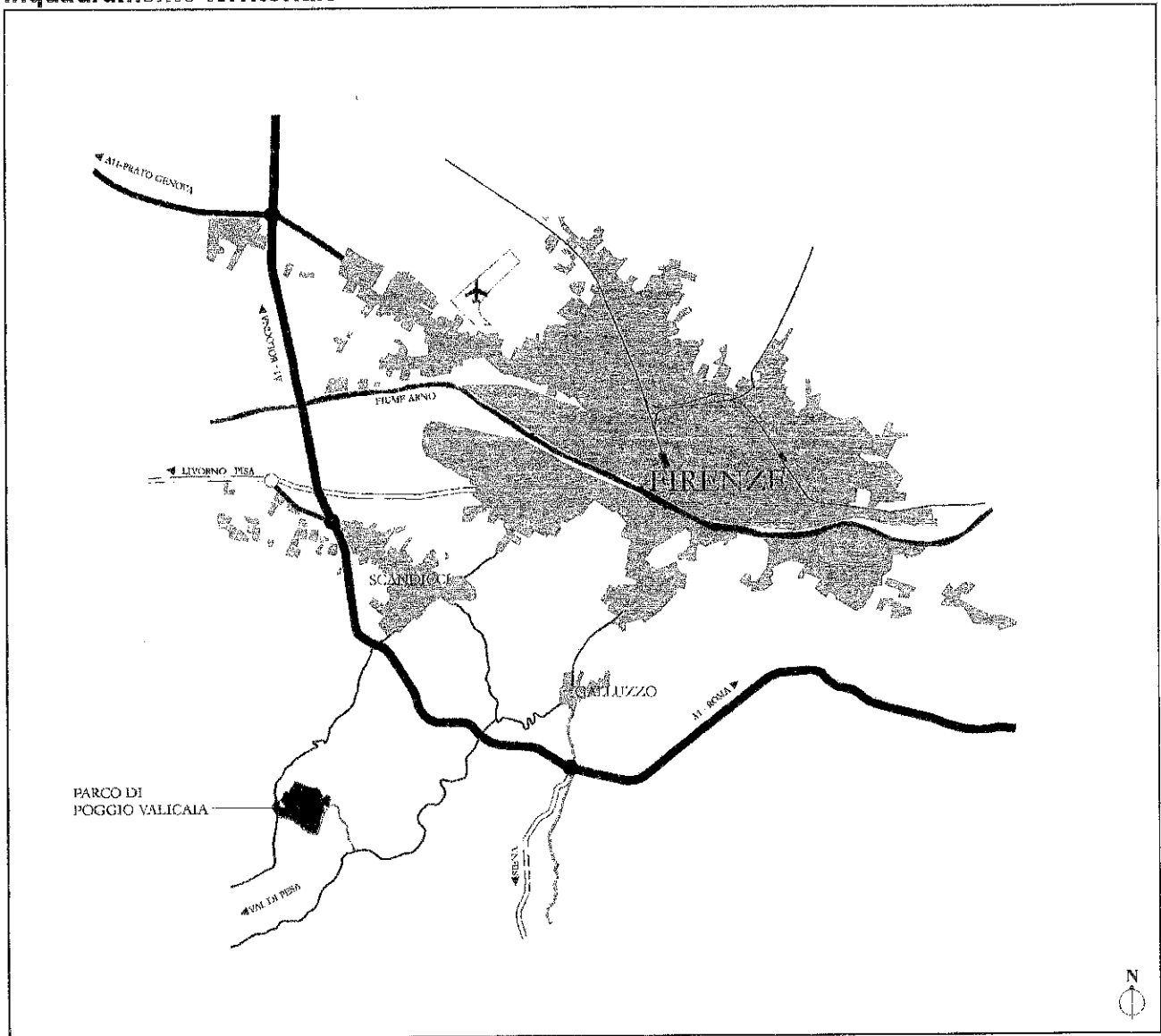
CARTELLA:	FILE NAME:	NOTE:	PROT.	SCALA:		
5						
4						
3						
2						
1						
0	EMISSIONE (eventuale riferimento grafici)		FEB2017	UAV - PC-P8		
REV.	DESCRIZIONE		DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO



Comune di Scandicci

Il Parco di Poggio Valicaia, situato sulla sommità della collina omonima a sud-ovest di Firenze è situato all'interno del territorio comunale di Scandicci a oltre 370 metri di altezza sul livello del mare, ha una superficie indicativa di circa 68,5 ettari, in gran parte boschiva ed in minime porzioni ad oliveta ed a prato.

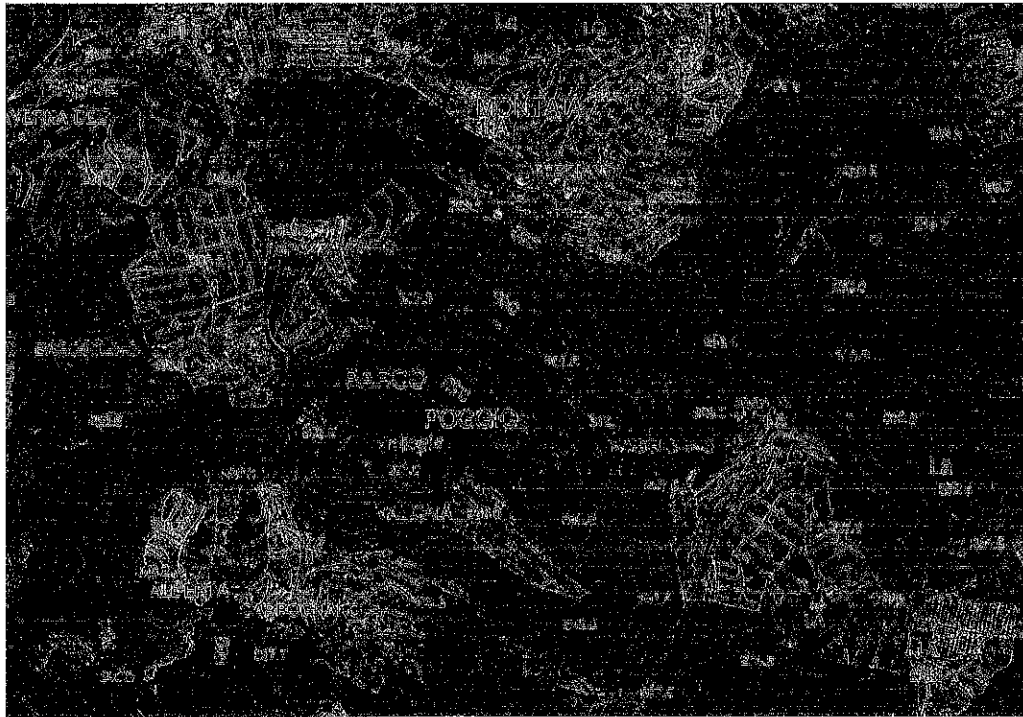
Inquadramento territoriale



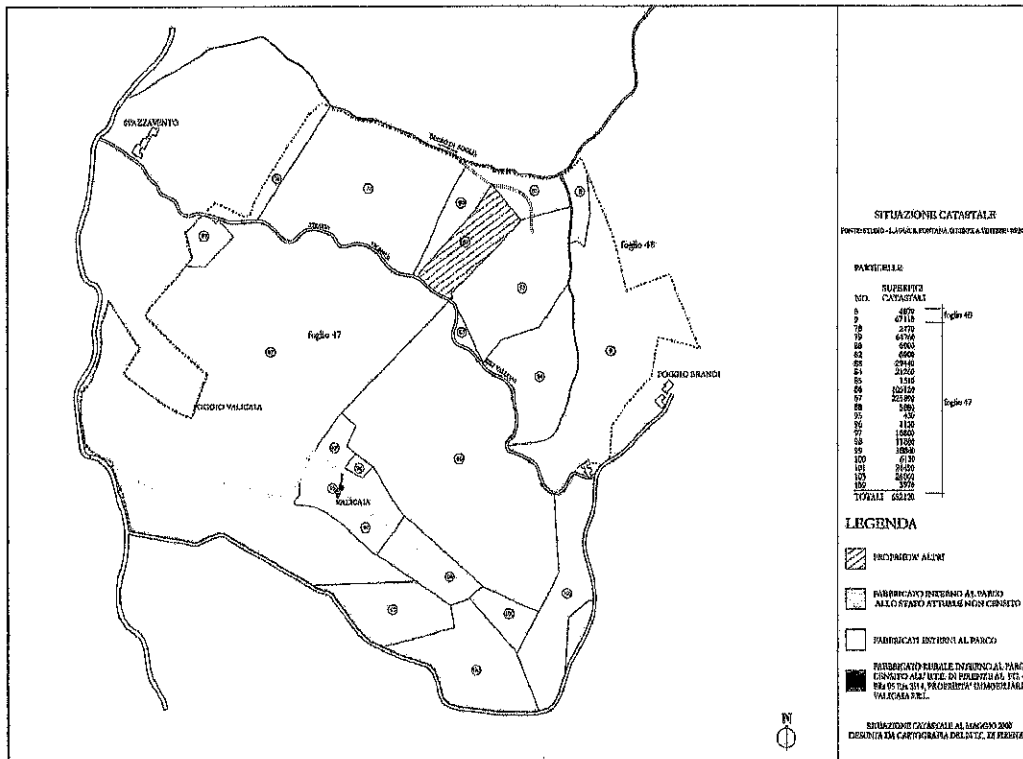


Comune di Scandicci

Foto aerea



Identificazione catastale





Comune di Scandicci

IL PARCO

Il Parco è in parte recintato ed dotato di tre accessi carrabili con cancelli di chiusura: uno in corrispondenza dell'ingresso al Parco che è l'accesso principale, un altro sulla strada comunale 'via delle Croci' che è l'ingresso secondario, ed un terzo sulla strada vicinale dei Valloni, utilizzato eccezionalmente.

Al Parco si giunge percorrendo la strada bianca 'via della Poggiona', dopo circa 600 mt dal bivio di 'via delle Croci', una strada di campagna che da 'via dell'Arrigo' riporta a Scandicci.

Nei pressi dell'ingresso principale è ubicato un ampio piazzale adibito a parcheggio dal quale, seguendo la strada vicinale dei Valloni si accede alla porzione non recintata del Parco, mentre varcando il cancello attiguo alla Casa Colonica si accede propriamente all'interno del Parco recintato; in questo piazzale sono presenti anche i bagni pubblici, ubicati nel corpo di fabbrica della Casa Colonica ed aventi accesso esterno autonomo; questi servizi sono costituiti da un vano antibagno con lavandino e due vani bagno con vaso e lavandino tutti serviti da acqua non potabile: in generale presentano normali condizioni di uso.

La viabilità interna del Parco è rappresentata da circa 2,5 km di strade non asfaltate larghe circa 2,5 mt, le quali permettono, all'occorrenza, il passaggio dei mezzi di servizio. Sono numerosi i sentieri pedonali che si incontrano lungo la viabilità interna del Parco ed hanno una estensione complessiva di circa 3,5 km.

Di questi sentieri quelli che hanno una dimensione di circa 2 mt sono quelli più frequentati dai visitatori in quanto presentano una variazione minima di quota; altri sentieri di dimensione di circa 1 mt sono meno frequentati sia per la loro scarsa accessibilità sia a causa della presenza di intensa vegetazione; vi sono dei sentieri ripidi, con forte pendenza, che sono stati resi fruibili da una serie di gradoni realizzati con tronchi, che rallentano la discesa ed il dilavamento del terreno: questi gradoni collegano l'area attrezzata con il Laghetto; vi sono infine altri percorsi segnati come per esempio quelli da trekking che perimetrano l'area nord-est lungo la recinzione metallica e lungo la recinzione a ovest, in prossimità di questi ultimi alla sommità vi è un'antenna con il casottino in muratura parzialmente interrato. Di recente la rete di recinzione del Parco è stata rinforzata alla base per ostacolare il passaggio dei cinghiali. Complessivamente il Parco presenta aree con pendenze elevate 35-70% concentrate prevalentemente nel versante sud ed in prossimità del Laghetto, queste aree sono quelle in cui la vegetazione è più rigogliosa, mentre le aree con pendenze medie del 15-35% e pendenze basse dello 0-15% sono quelle più frequentate dai visitatori.

Nel Parco possono essere svolte anche funzioni per il tempo libero e per le attività all'aperto: nel cuore del Parco in prossimità dell'oliveta, a monte del laghetto, sono presenti numerosi tavoli con panche in legno e dei barbecue che consentono ai visitatori la sosta ed il ristoro a contatto con la natura; in questa area è presente anche un servizio igienico costituito da un piccolo antibagno ed un vano bagno con vaso e lavandino serviti da acqua non potabile; lungo la strada principale, a monte della citata area ristoro, vi è una fontana con acqua non potabile, alcuni volumi tecnici enel e un'antenna con il casottino in muratura. Le attività agricole di produzione dell'olio sono concentrate nell'area dell'oliveta avente una estensione di circa 2,7 ettari.

Il Parco è dotato di due edifici: la Casa Colonica posta all'ingresso principale del Parco e la Domus Valicaia situata sulla sommità della collina. Il Parco e i suddetti edifici non sono serviti dall'acquedotto comunale ma sono collegati ad un pozzo artesiano - dotato di pompa sommersa di sollevamento - posto in prossimità della Casa Colonica.



Comune di Scandicci

LA CASA COLONICA

Questo edificio, rappresentato nell'elaborato n° 3 - è composto da più corpi di fabbrica che si sviluppano in maniera articolata su due livelli; l'edificio è situato all'ingresso principale del parco e vi si accede direttamente dalla strada comunale denominata via della Poggiona. L'immobile si compone delle seguenti destinazioni e correlate funzionalità:

- dimora del guardiano o domicilio dello stesso, e in tal caso il legale rappresentante dovrà provvedere alle comunicazioni obbligatorie alle autorità competenti e informare l'amministrazione comunale;
- ufficio per la gestione amministrativa del parco, lo svolgimento di accoglienza e informazione degli utenti, l'attuazione di finalità e attività ludico-ricreative nel rispetto della vigente normativa di sicurezza, igiene e antincendio;
- laboratorio "trasformativa" per la realizzazione di marmellate, e somministrazione di cibi e in tal caso il legale rappresentante dovrà provvedere alle comunicazioni obbligatorie alle autorità competenti e informare l'amministrazione comunale.

La prima parte dell'immobile (casa) consta: al piano terra di una zona pranzo con camino e locale cucina, un soggiorno un bagno al lato del quale vi sono le scale di accesso al piano superiore ed un locale esterno cantina in cui sono collocati la caldaia termica, il contatore elettrico ed il quadro elettrico; al piano primo, con accesso dalla scala attigua al bagno, vi sono: un ripostiglio ed una camera da letto; della zona pranzo, o dal portico esterno, mediante apposita scala, si accede ad un altro locale uso ufficio.

La superficie totale della porzione di Casa Colonica ad uso abitativo, quale alloggio di servizio per la guardiania del Parco, corrisponde a circa 108,85 mq netti che in relazione all'accordo territoriale sulle locazioni abitative, si riduce a circa 100,52 mq (superficie convenzionale).

La seconda parte dell'immobile, destinata ad altri usi, dispone di due locali principali per ufficio e laboratorio, con accessi dall'esterno sia a mezzo di portoni carrabili che tramite una porta dal portico, attraversando uno vano di collegamento: l'ufficio con un piccolo vano attiguo ed un disimpegno comune al locale destinato a negozio.

Tra questi vani sono presenti, come in precedenza descritto, i servizi igienici ad uso pubblico con accesso dall'esterno.

La superficie di detti locali, esclusi i servizi igienici ad uso pubblico con accesso dall'esterno, corrisponde a circa 85,58 mq (vedi allegati); sommando detta superficie a quelle del locale ad uso ufficio e delle relative scale di accesso presenti nella Casa Colonica, corrispondenti a circa 22,42 mq, si ottiene la superficie totale dei locali ad uso non abitativo presenti nella Casa Colonica il cui totale è di circa 108,01 mq (vedi allegati).

All'esterno sono presenti alcune baracche con struttura lignea adibite a deposito di attrezzi e legname ed al ricovero dei mezzi necessari alla manutenzione del parco.

LA DOMUS VALICAIA

Questo edificio rappresentato nell'elaborato n° 3, è situato sulla sommità della collina nei pressi dell'oliveta; è un edificio recuperato negli anni passati destinato ad ufficio pubblico o altri usi; nei pressi dell'area a prato antistante la Domus Valicaia è presente anche una piattaforma circolare in cemento avente funzione di eliporto per le emergenze.

In dettaglio la Domus Valicaia si sviluppa su due piani (vedi planimetrie allegate), l'accesso a questi avviene dal portico d'ingresso, protetto da un cancello in metallo e plexiglas, mediante



Comune di Scandicci

delle scale: una in pietra serena che conduce al piano terra ed una in metallo che consente di raggiungere il piano primo.

- Il piano terra è composto da una sala principale, una sala secondaria ed un locale attiguo a quest'ultima che ospita anche il quadro elettrico generale: da questi due ultimi vani si può accedere anche all'esterno, verso un'area di sosta volta a sud-est che presenta dei muretti in pietra disposti a terrazzamento. A destra del portico d'ingresso dell'immobile, vi è un bagno per disabili con accesso dall'esterno. In particolare, nella sala principale, le porzioni di muratura a contatto con la roccia lasciata a vista, presentano sull'intonaco aloni di umidità di risalita.

- Il piano primo è composto da una sala principale, un bagno a sinistra di chi entra, una piccola nicchia finestrata ed una seconda sala dotata di un'ampia vetrata volta a sud-est sull'oliveta; da quest'ultima sala si può accedere anche ad un terrazzino che si affaccia sulla Val di Pesa.

La superficie degli spazi interni della Domus Valicaia corrisponde a circa 160,30 mq: esclusi il terrazzino che è di circa 12,70 mq ed il portico che è di circa 23,12 mq.

LE RISORSE NATURALISTICHE

Il Parco di Poggio Valicaia è un complesso ambientale con la presenza di un piccolo laghetto e con folti boschi alternati da alcune aree libere ad uso agricolo, meglio rappresentate nella Planimetria del parco

- VEGETAZIONE E SOTTOBOSCO -

L'intera proprietà è distinta in due settori delimitati da una recinzione e da una fascia perimetrale tagliafuoco. Gli interventi di pulizia e di manutenzione connotano l'area del Parco distinguendola dall'aperta campagna.

La vegetazione del Parco (in base ad uno studio commissionato da questo Ente nel 2000 a L. Agus, B. Fontana, G. Renzi, A. Vettese da cui sono stati tratti i dati di seguito riportati) si estende su 68,50 ettari, di cui 62,75 boschivi ed è costituita prevalentemente da specie tipiche delle colline fiorentine: 16,49 ettari sono di pinete (pino domestico e pino marittimo), 21,41 ettari sono di bosco misto di ceduo composto e fustaia (cerro e roverella), 18,42 ettari sono di querceto ceduo e fustaia, 5,62 ettari di lecceta e 0,81 ettari di cespuglio.

L'area agricola coltivata a filari di ulivi si estende nella parte più pianeggiante del Parco per 2,7 ettari, connotando questo spazio per le ampie vedute prospettiche e per la presenza di prati spontanei che invitano i visitatori alla sosta e da cui si godono piacevoli vedute paesaggistiche. l'oliveta consta alla data attuale di circa 680 esemplari.

Il sottobosco evidenzia alcune aree poco accessibili - aree a sud-est e sud-ovest del Parco - dove la densità, mediamente alta, è dominata dal leccio e dal querceto ceduo.

L'area centrale del Parco, attrezzata a picnic, ha un rado bosco misto di conifere e di latifoglie, con un sottobosco erbaceo che permette di passeggiare e di sostare all'ombra. Un filare di cipressi di notevole pregio segna il viale principale di accesso al Parco ed il viale che delimita l'area dell'oliveta dall'area destinata a sosta e picnic.

IL PARCO - MUSEO DI ARTE AMBIENTALE

Dall'anno 2003 il Parco di Poggio Valicaia ha assunto anche la veste di Parco-Museo di arte ambientale la quale rappresenta l'espressione di un'innovativa forma artistica che punta a riscoprire l'ambiente naturale attraverso le arti plastiche. Tra gli obiettivi vi è quello di



Comune di Scandicci

sperimentare soluzioni di arte e architettura del paesaggio al fine di valorizzare questo patrimonio, conferendogli una dimensione culturale contemporanea.

Le Opere presenti, dislocate principalmente lungo il viale che attraversa il Parco sono in ordine sequenziali le seguenti:

- scultura 'il vecchio fauno' eseguita dal Liceo Artistico Alberti;
- scultura 'cavallo con angelo' di Paolo Staccioli;
- scultura 'il fauno' di Marco Orsucci ben conservata ;
- scultura 'umanità' di Valerio Moradei Gabbrielli;
- a scultura 'uccello' di Dario Bartolini ben conservata;
- scultura 'fontana arbitraria' di Gilberto Zorio;
- scultura 'territorio' di Italo Zuffi ben conservata;
- l'installazione ambientale 'Gaia' di Maria Dompè composta attualmente dal residuo 280 vasi in terracotta smaltati;

STATO MANUTENTIVO

A esplicazione dell'attuale livello manutentivo dell'area, si allega alla presente il contenuto del "Verbale Riconsegna Beni" redatto in data 28/12/2016, al fine di fornire una fotografia quanto più aggiornata possibile

ASSETTO URBANISTICO

L'area denominata complessivamente "PARCO ARTISTICO-CULTURALE DI POGGIO VALICAIA" è normata nel Regolamento Urbanistico approvato dall'art. 65, che si riporta di seguito:

1. Il Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio in quanto area caratterizzata dalla presenza di ambiti boschivi, sia naturali che di impianto storico, nonché da elementi geomorfologici e da sistemazioni del terreno che nel loro insieme determinano una qualità territoriale da tutelare e valorizzare, promuovendo una frequentazione finalizzata alla fruizione pubblica, ad esperienze di carattere culturale - con particolare riferimento alle forme espressive dell'arte ambientale - ad attività di natura didattica, scientifica e ricreativa. E' identificato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la rete dei percorsi e dei sentieri;
- gli itinerari tematici connessi con le forme espressive dell'arte ambientale.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e al ripristino degli elementi mancanti, fatto salvo quanto stabilito all'art. 80, punto 5, per le aree boscate. Sono altresì oggetto di azioni di valorizzazione culturale in ragione degli aspetti storici, naturalistici, nonché di caratterizzazione del sito quale ambito espositivo per l'arte ambientale.

4. Il Parco è destinato a caratterizzarsi come tappa qualificata di itinerari culturali di livello sovracomunale.

A tale scopo:

- promuove la cultura anche attraverso l'introduzione di forme espressive dell'arte contemporanea;
- organizza un calendario di eventi a carattere didattico, scientifico e ricreativo;
- valorizza i caratteri ambientali e paesaggistici dell'area, favorendone al contempo la fruizione pubblica.

All'interno del Parco sono pertanto consentite le attività artistiche, didattiche, scientifiche, ricreative, agricole e forestali, nonché gli interventi atti a conservare, rinnovare e valorizzare le componenti paesaggistiche presenti, sia naturali che antropiche.

Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno Schema Direttore, che definisca l'assetto complessivo del Parco in funzione delle sue finalità, è consentita la realizzazione di nuove volumetrie, nella misura strettamente necessaria per attrezzature di supporto e di servizio al Parco e per una superficie utile lorda (Sul) comunque non superiore a mq 1.200.



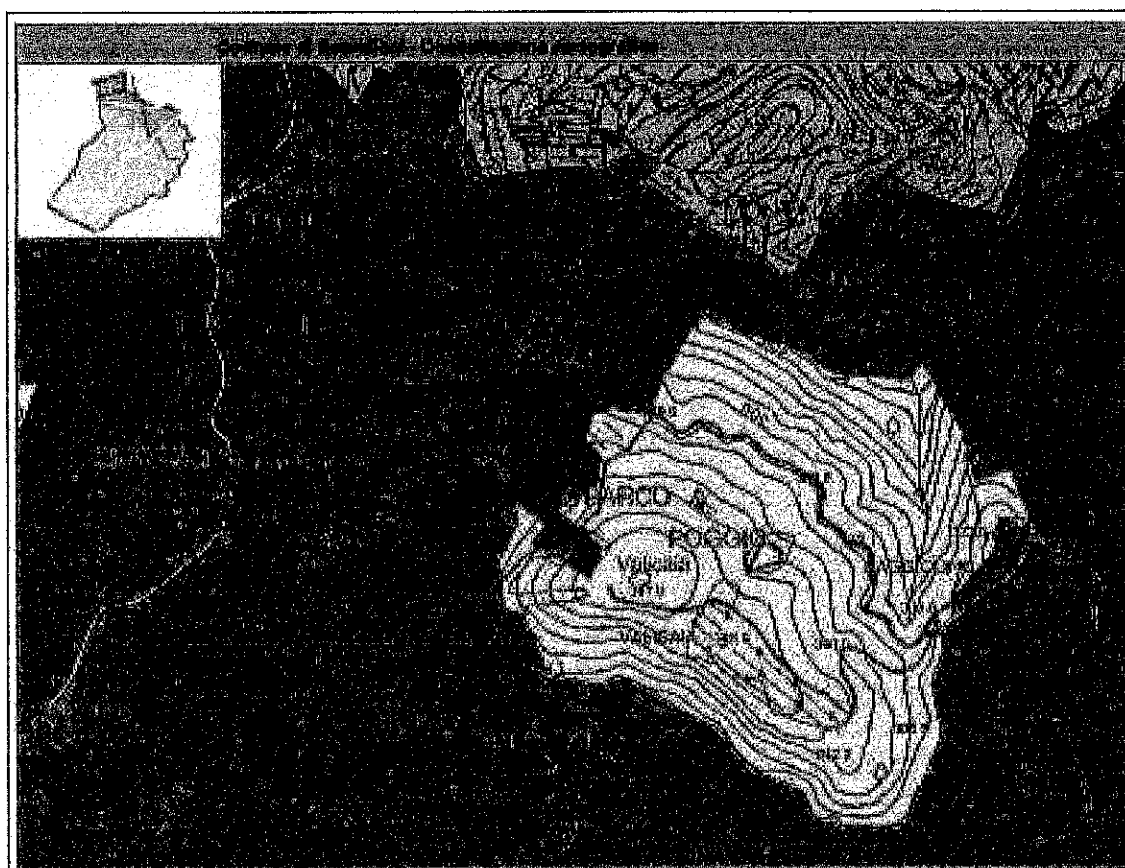
Comune di Scandicci

Lo Schema Direttore può definire delle sub-perimetrazioni in funzione delle diverse forme di fruizione previste per il Parco.

Nelle more di approvazione dello Schema Direttore è consentita l'esecuzione di interventi puntuali, quali:

- recupero degli edifici esistenti per realizzare strutture di servizio (direzione, informazioni, didattica, ristoro, foresteria, accoglienza, etc.), nei limiti di intervento previsti dal Regolamento Urbanistico in ragione della classificazione attribuita a ciascun edificio;
- installazione di opere d'arte all'aperto, ancorché realizzate mediante sistemi costruttivi in muratura;
- piccoli spazi attrezzati per lo sport e il tempo libero;
- piccole attrezzature tecnologiche e di servizio;
- sentieri e piazzole attrezzate per la sosta pedonale;
- spazi per la sosta veicolare, preferibilmente lungo il bordo perimetrale. Tali spazi devono essere ricavati evitando per quanto possibile una rigida strutturazione delle aree e una eccessiva concentrazione degli stalli, mantenendo comunque il fondo permeabile.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle discipline contenute negli artt. 73 e 95.



PROGETTO DI SVILUPPO OGGETTO DELLA GARA

Sulla base dell'esperienza della precedente gestione sono emersi una serie di riscontri progettuali che hanno indicato all'Amministrazione Comunale la progressiva inadeguatezza del precedente modello gestionale, che hanno trovato recepimento nella Decisione Giunta Comunale n° 8 del 27/10/2016 che di seguito si riporta:

“..CONSIDERATO:



Comune di Scandicci

-che attualmente il parco presenta una connotazione ibrida difficilmente riconoscibile tra "parco d'arte ambientale" e "parco forestale gestito";
-che gli uffici hanno chiesto indicazioni alla Giunta Comunale in merito alle eventuali modifiche da introdurre nella gestione del parco per la nuova gara;
-che si ritiene necessario, per conseguire uno sviluppo organico del Parco compatibile con l'evoluzione dell'esigenze socio-economiche, percorrere una diversa distribuzione delle attività;
-che è necessario procedere quindi ad uno studio adeguato ed una preparazione accurata del capitolato al fine dell'indizione della nuova gara;
-che in data 19/4/2016 è stato pubblicato ed entrato in vigore il D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 - Nuovo Codice dei contratti pubblici, in attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE, 2014/25/UE che dispone l'abrogazione del vecchio codice, mantenendo nelle disposizioni transitorie - art. 216 l'applicazione parziale del regolamento attuativo in attesa delle linee guida ANAC e Decreti Ministeriali attuativi che completeranno la disciplina del nuovo codice rendendolo effettivamente operativo;

Dato atto della necessità di fornire i seguenti indirizzi al Dirigente del Settore OO.PP. e Ambiente in merito alla gestione del parco:

1. Di **suddividere l'attuale parco di Poggio Valicaia in due zone principali con distinte caratteristiche**: una denominata "Parco di Poggio Valicaia" e una denominata "Bosco di Poggio Valicaia"
2. Di adibire la parte "**Parco**" a **luogo delle attività attrattive e ricreative** compatibili con le caratteristiche ambientali del luogo;
3. Di **mantenere la parte "Bosco" a prevalente destinazione naturalistica e ambientale** e di prevedere, nel prossimo triennio, come sviluppo obbligatorio la manutenzione ai fini della percorribilità dei sentieri, la cartellonistica di indicazione e sicurezza degli stessi e la sistemazione forestale di fascia limitrofa all'area pic-nic;
4. Di prevedere, nel prossimo triennio, come **sviluppo obbligatorio del "Parco"** i seguenti elementi in base alle risorse economiche disponibili: delimitazione fisica delle due aree e del laghetto, implementazione area pic-nic e ricreativa; accessibilità servizio igienico piano terra edificio c.d. "Domus"; sistemazione area attesa cani zona parcheggio, demolizione ed eventuale ricostruzione "baracche", rifacimento servizio igienico zona pic-nic;
5. Di prevedere, nel prossimo triennio, la **possibilità di sviluppare il "Parco"** con realizzazione di aree ed attività ludico ricreative (ad es. parco avventura), percorsi ludico-didattici, rilievo e censimento alberature;
6. Di prevedere, nel prossimo triennio, la **possibilità di sviluppare il "Bosco"** con percorsi ludico-didattici su semplici temi di micro-ecologia e ambientali, recinserimento alberature autoctone; sistemazioni per svolgimento attività sportive (ad es. mountain bike, orientering, ecc....) e ludiche (ad es. osservazione) con esclusione della caccia;
7. Di prevedere la **possibilità per il gestore di sviluppare ulteriormente il "Parco" e il "Bosco" con iniziative a proprio carico anche atte a determinare una realizzazione di un introito da parte del gestore stesso**;

Quanto sopra costituisce quindi la base ideale verso cui indirizzare lo sviluppo dell'area, al fine di riconfigurarla al termine della gestione oggetto del bando, come un'area adatta alle caratteristiche del contesto provinciale economico e ricreativo.



Comune di Scandicci

BACINO DI UTENZA DELL'AREA

L'area si colloca tra le più vicine del sistema dei parchi collinari fiorentini, raggiungibile in circa 15 minuti dal centro di Scandicci.

In base ai riscontri avuti dalla gestione precedente è stimato **un totale di 15.000-20.000 accessi annui all'area**, ovviamente più concentrati nei mesi primavera-estate.

Al fine di dare un ulteriore elemento descrittivo dell'area, in base ai riscontri annui della precedente gestione nel periodo 2013-2016, le attività imprenditoriali svolte dall'aggiudicatario hanno ottenuto i seguenti risultati:

- **numero complessivo di utenti circa 2600 persone.**
- **utile complessivo pari a circa €. 7.800,00.**

PRINCIPALI INDICAZIONI di SICUREZZA e OPERATIVE

Oltre alle specifiche indicazioni contenute nel Capitolato d'Appalto, che si intendono richiamate quale parte integrante e sostanziale, in relazione agli obblighi operativi e di sicurezza, si specifica quanto segue quale ulteriore descrizione del contesto al fine di consentire una esatta definizione dei documenti e logistica del soggetto aggiudicatario.

- Gestione area (CAPO I Capitolato)

La gestione prevede interventi su aree a parco e bosco di varia tipologia (attrezzato e non, parchi, incolti ecc) con presenza di utenza varia. La gestione sarà eseguita con presenza di cittadinanza nell'area, laddove questo risulti operativamente fattibile a giudizio del gestore.

Le aree non presentano tutte superficie carrabili, e quindi gli eventuali interventi dovranno prevedere l'utilizzo di mezzi adeguati a garantire un uso insicurezza delle aree sia per gli operatori che per i manufatti ivi presenti.

Le aree oggetto di gestione sono caratterizzate dalla presenza di bambini, motivo per cui ogni operazione in prossimità di aree gioco spontaneo dovrà eseguirsi con attenta verifica del personale a terra in merito alla non presenza di bambini in aree critiche rispetto alla dinamica del lavoro/gestione, e nel caso predisporre i necessari accorgimenti e atteggiamenti (nastrare area, avvisare genitore e/o accompagnatore ecc).

Nelle aree potrà eventualmente verificarsi la presenza delle maestranze comunali per eventuali operazioni a terra, nonché dei soggetti a cui l'A.C. ha affidato servizi vari.

Gli attrezzi di lavoro usati non dovranno mai essere lasciati incustoditi ("a giro") sul luogo d'intervento, ma sempre dentro i mezzi meccanici, o in area lavoro delimitata o sotto controllo diretto dell'operatore al fine di evitare inciampi o altro da parte dell'utenza.

- Operazioni arboricole

Per ogni singolo intervento da eseguire durante il periodo di nidificazione, una antecedente valutazione visuale speditiva da parte del personale esecutore, mirata a verificare la presenza di nidificazioni: in caso si riscontri la presenza delle stesse prima o durante l'intervento, questo sarà sospeso fino al periodo idoneo all'esecuzione, sono fatte salve le situazioni da cui può originarsi pericolo per la pubblica incolumità.

Per ogni singolo intervento una antecedente valutazione visuale speditiva da parte del personale esecutore, mirata a verificare la presenza di potenziali criticità entomologiche (popolazioni di imenotteri ecc): in caso si riscontri la presenza delle stesse prima o durante l'intervento, questo sarà sospeso fino alla rimozione della criticità.



Comune di Scandicci

L'area immediatamente prossima alla pianta da potare dovrà essere transennata ed isolata secondo la proiezione a terra della chioma implementata nelle dimensioni del 50%, predisponendo segnali di pericolo;

Il terreno sottostante la pianta dovrà essere ripulito e liberato dai residui della potatura immediatamente dopo le operazioni di taglio.

Gli abbattimenti dovranno essere eseguiti nel rispetto delle migliori regole d'arte e con l'uso di mezzi, attrezzature ed indumenti conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza DPI.

Il gestore non dovrà mai lasciare i materiali vegetali di risulta nell'area definita Parco, ma sempre comunque fuori dalla stessa. Il terreno sottostante la pianta dovrà essere ripulito e liberato dai residui dell'abbattimento dopo le operazioni di taglio.

Allegati:

1. "Verbale Riconsegna Beni" redatto in data 28/12/2016



L'anno duemilasedici (2016) il giorno 28 (ventotto) del mese di dicembre in Scandicci, presso il Parco di Poggio Valicaia, si sono riuniti:

- Ing. Paolo Calastrini, Dirigente del Settore OO.PP. e Ambiente;
- Geom. Paolo Bellocci dell'Ufficio Ambiente e Verde, Resp. P.O. Uff. Ambiente e Verde quale tecnico incaricato per la redazione del verbale;
- Dott. Iuri Pagliai, Concessionario e legale rappresentante Ass. Il Labirinto;

al fine di adempiere a quanto previsto dall'art. 14.d del capitolato speciale d'appalto relativo alla riconsegna dei beni oggetto di concessione, approvato con DGC n° 99/2010.

Richiamati come parte integrante e sostanziale del presente verbale i contenuti e allegati della Det. Dirigenziale n° 302 del 28/12/2010 con cui si approva il verbale di consegna dei beni redatto in data 01/12/2010, che costituisce base di riscontro per la redazione della presente;

Sulla base di quanto sopra si procede per macroelementi al verbale di riconsegna dei beni con la seguente modalità: per la facilità della comprensione e il maggior riscontro, si riporta il testo del verbale di consegna del 01/12/2010 con sottolineate le sole parti su cui è stata riscontrata una evoluzione qualitativa nel corso della gestione e dando riscontro in merito dentro parentesi quadra "[]":

IL PARCO

Il Parco in parte recintato è dotato di tre accessi carrabili delimitati da cancelli in metallo: uno in corrispondenza dell'ingresso al Parco che è l'accesso principale accanto al quale vi è anche un cancello pedonale, un altro sulla strada comunale 'via delle Croci' che è l'ingresso secondario ed un terzo sulla strada vicinale dei Valloni, tutti in buono stato di conservazione: la chiusura di questi cancelli è assicurata da catene con lucchetti ben funzionanti le cui chiavi consegnate sono identificate sulla 'PLANIMETRIA - CASA COLONICA' allegata, con le lettere H - I - L - M.

La recinzione perimetrale del Parco è realizzata con rete metallica romboidale, rinforzata alla base con rete metallica elettrosaldata, si presenta in generale in buono stato di conservazione. In particolare si rileva che di recente una porzione di circa 10 ml di recinzione posta lungo via della Poggiona, a circa 400 ml dall'innesto con via della Croci, è crollata per un cedimento del sottostante rivestimento in pietra che reggeva i pali di sostegno [Attualmente la criticità è stata risolta anni fa e la recinzione ripristinata. La recinzione complessivamente è in condizioni di minima ordinarietà stante anche l'epoca di realizzazione].

La viabilità interna del Parco è rappresentata da circa 2,5 km di strade non asfaltate larghe circa 2,5 mt, in buono stato di conservazione [la strada è ancora transitabile per mezzi e persone, e si presenta in condizioni di ordinarietà, benchè con necessità di puntuali interventi di manutenzione straordinaria]; in particolare a qualche decina di metri dall'accesso di via delle Croci si rileva un piccolo smottamento di un muretto a secco situato lungo la strada carrabile. Sono numerosi i sentieri pedonali che si incontrano lungo la viabilità interna del Parco ed hanno una estensione complessiva di circa 3,5 km: di questi sentieri quelli che hanno una dimensione di circa 2 mt sono i più frequentati dai visitatori in quanto presentano una variazione minima di quota e si presentano ben conservati [i percorsi sono ancora transitabili e in condizioni di ordinarietà per lo specifico contesto]; altri sentieri di dimensione di circa 1 mt sono meno frequentati e necessitano di maggiore manutenzione vista la presenza d'intensa vegetazione [i percorsi sono ancora in parte transitabili e in condizioni di minima ordinarietà per lo specifico contesto]; vi sono dei sentieri ripidi, con forte pendenza, che sono stati resi fruibili da una serie di gradoni realizzati con tronchi: questi gradoni necessitano di modesti interventi di manutenzione [i gradoni sono utilizzabili e in condizioni di ordinarietà per lo specifico contesto]; vi sono infine altri percorsi segnati come per esempio quelli da trekking che perimetrano l'area nord-est lungo la recinzione metallica e lungo la recinzione a ovest ben conservati, in prossimità di questi ultimi alla sommità vi è un'antenna con il casottino in muratura parzialmente interrato (foto n.84) in buono stato di conservazione dotato di porta con serratura ben funzionante la cui chiave consegnata è identificata nella 'PLANIMETRIA - DOMUS VALICAIA' allegata, con la lettera 'N'.

Nel cuore del Parco, sono presenti dei tavoli con panche in legno e dei barbecue che necessitano di modesta manutenzione [i tavoli risultano in buono stato manutentivo stante il recente intervento di manutenzione]; in questa area è presente anche un servizio igienico costituito da un piccolo antibagno ed un vano bagno con vaso e lavandino serviti da acqua non potabile: detto manufatto presenta segni di scarsa manutenzione [il locale presenta condizioni di minima ordinarietà]; lungo la strada principale, a monte della citata area ristoro, vi è una fontana con acqua non potabile (foto n.53) il cui chiusino, situato al lato della strada, necessita di riposizionamento; nella stessa



zona vi è un casottino in muratura (foto n.54) che ospitava in precedenza l'antenna [il piccolo manufatto necessita di interventi manutentivi] poi trasferita in sommità come già descritto.

Il Parco è un complesso ambientale con folti boschi alternati da alcune aree libere ad uso agricolo e con la presenza di un piccolo laghetto che necessita in particolare di manutenzione e di pulizia del rilevato invaso da fitta vegetazione e da numerosi arbusti; si evidenzia una porzione di staccionata a bordo lago di circa 8 metri di lunghezza da ripristinare [l'area si presenta in condizioni di normale stato manutentivo stante le caratteristiche del contesto, occorre continuare con interventi di manutenzione straordinaria per contenere la vegetazione del lago, la staccionata risulta in condizioni di minima ordinarietà].

Il sottobosco evidenzia alcune aree poco accessibili - aree a sud-est e sud-ovest del Parco - dove la densità, mediamente alta, è dominata dal leccio e dal querceto ceduo. L'area centrale del Parco, attrezzata a picnic, ha un rado bosco misto di conifere e di latifoglie, con un sottobosco erbaceo. Filari di cipressi di notevole pregio, ben conservati, segnano il viale principale di accesso al Parco ed il viale che delimita l'area dell'oliveta.

In particolare all'interno del Parco si rileva una diffusa presenza di alberi tagliati in diversi periodi e lasciati a terra.

In particolare l'area agricola coltivata a filari di ulivi si estende nella parte più pianeggiante del Parco per 2,7 ettari, consta alla data attuale di circa 680 esemplari ben conservati di cui una trentina messi a dimora negli ultimi otto anni [nel corso della gestione sono stati eseguiti vari interventi di manutenzione arborea utili a garantire condizioni di sicurezza dell'area che hanno variato il numero delle alberature. Permane comunque una notevole densità arborea grazie alla naturale dinamica eco sistemica che caratterizza l'area].

All'ingresso del Parco vi è un piazzale adibito a parcheggio, dal quale si accede all'area recintata mediante il cancello dell'ingresso principale al lato del quale si innesta la strada vicinale dei Valloni chiusa al transito dei veicoli da una sbarra mobile in legno. Il piazzale risulta ben mantenuto; a sinistra dell'ingresso principale sono accatastati dei sacchi contenenti 'coccio pesto' e dei pezzi di pietra di recupero [i sacchi risultano spostati nelle adicenze della casa colonica al fine di mantenere il decoro dell'area d'ingresso al parco], tutto protetto con apposita rete metallica.

Il Parco è dotato di due edifici: la Casa Colonica posta all'ingresso principale del Parco e la Domus Valicaia situata sulla sommità della collina, di seguito descritti. Detti immobili non sono serviti dall'acquedotto comunale ma sono collegati ad un pozzo artesiano, dotato di pompa sommersa di sollevamento, situato in prossimità della Casa Colonica.

Dall'anno 2003 il Parco di Poggio Valicaia ha assunto anche la veste di Parco-Museo di Arte Ambientale che annovera diverse Opere d'arte quali parti integranti del patrimonio pubblico: le Opere presenti, dislocate principalmente lungo il viale che attraversa il Parco sono in ordine sequenziali le seguenti:

- scultura 'il vecchio fauno' eseguita dal Liceo Artistico Alberti la quale presenta segni di degrado in più punti [presenza di inevitabili segni di obsolescenza stante la scelta progettuale dei materiali utilizzati];

- scultura 'cavallo con angelo' di Paolo Staccioli ben conservata;

- scultura 'il fauno' di Marco Orsucci ben conservata [presenza di inevitabili segni di obsolescenza stante la scelta progettuale dei materiali utilizzati];

- scultura 'umanità' di Valerio Moradei Gabbrielli ben conservata;

- a scultura 'uccello' di Dario Bartolini ben conservata [presenza di inevitabili segni di obsolescenza stante la scelta progettuale dei materiali utilizzati];

- scultura 'fontana arbitraria' di Gilberto Zorio ben conservata;

- scultura 'territorio' di Italo Zuffi ben conservata;

- l'installazione ambientale 'Gaia' di Maria Dompè composta da 280 vasi in terracotta smaltati di cui circa 60 risultano rotti: quasi tutti i vasi presentano segni di distacco dello smalto in maniera puntiforme e diffusa sia sulle superfici interne che su quelle esterne; a valle dell'installazione, alla base dei vasi, è cresciuta dell'erba infestante, mentre a monte si è verificato un fenomeno di dilavamento del 'coccio pesto'. [presenza di inevitabili segni di obsolescenza stante la scelta progettuale dei materiali utilizzati]

In relazione al macroelemento parco si rilevano le seguenti migliorie eseguite durante la gestione: esecuzione di staccionata in legno a delimitazione dell'area scultura "cavallo con angelo", e di tutta l'area picnic lato a confine con bosco. Realizzazione di uno spazio biblioteca all'aperto con installazione di panchine, nei pressi della casa colonica. Realizzazione di cartellonistica con finitura artigianale, parapozzetti.

LA CASA COLONICA

Questo edificio è composto da alcuni vani destinati ad abitazione, quale alloggio di servizio per la guardiania del Parco e da altri vani destinati ad uffici/negozi/bagni pubblici (vedi 'PLANIMETRIE - CASA COLONICA' allegate); in generale l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, è dotato di presa telefonica, di lettore di badge magnetici con modem 56 kbps interno marca 'oblò easy' (n.1 badge n.0020 consegnato) [l'impianto risulta non funzionante] e di impianto elettrico del tipo esterno con tubazioni Taz.

Porzione di Casa ad uso abitazione:



- questa parte di casa, contrassegnata con retinatura rossa, consta al piano terra di una zona pranzo con camino e locale cucina, un soggiorno, un bagno al lato del quale vi sono le scale di accesso al piano superiore ed un locale esterno cantina in cui sono collocati la caldaia termica, il contatore elettrico ed il quadro elettrico; al piano primo si accede mediante la scala attigua al bagno e si giunge al ripostiglio ed alla camera da letto. Questi locali sono dotati di serrature ben funzionanti le cui chiavi consegnate sono identificate sulle planimetrie con le lettere A – B – F.
In particolare si rileva: nel locale cucina, alla base del lavandino, un alone di efflorescenza causato probabilmente da una pregressa infiltrazione d'acqua dal tubo di scarico del tetto dell'acqua piovana; questa infiltrazione probabilmente ha causato anche la fessura sul tramezzo divisorio del locale cucina con la zona pranzo in quanto è stato riscontrato un leggero avvallamento del pavimento alla base del tramezzo. Si rileva che la ceramica del lavabo del bagno presenta evidenti segni di invecchiamento. [la criticità è stata risolta con precedenti interventi]

Porzione di Casa ad uso uffici/negozio/bagni pubblici:

- queste parti complementari della casa sono destinate ad altri usi, e cioè:
 - 1) Ad Ufficio e Negozio, per quanto riguarda i locali collocati nell'ala annessi, il cui accesso può avvenire mediante portoni carrabili [si rileva la necessità di sostituzione del portone centrale di accesso, causa inevitabile degradazione causa agenti atmosferici] o tramite una porta collocata sotto il portico. L'ufficio con un piccolo vano attiguo ed un disimpegno comune al locale destinato a negozio, sono dotati di serrature ben funzionanti le cui chiavi consegnate sono identificate sulla planimetria con le lettere C – D – E. In particolare, riguardo lo stato di conservazione di questi locali, si rileva che alla base della parete interna dell'ufficio esposta a nord-est vi sono fenomeni di efflorescenza.
 - 2) Ad Ufficio, per quanto riguarda il locale collocato al piano primo a cui si accede mediante la scala attigua alla zona pranzo della porzione destinata ad abitazione, scala che conduce anche all'esterno sotto il portico; questo locale è ben conservato. [a seguito di un furto con danneggiamento della finestra, si rileva la non corretta chiusura delle finestre interessate dall'infrazione].
 - 3) A Bagni Pubblici, per quanto riguarda i locali posti nell'ala annessi tra i citati: ufficio e negozio; l'accesso è autonomo e dà sull'esterno mediante una porta in metallo dotata di serrature ben funzionante la cui chiave consegnata è identificata sulla planimetria con la lettera G. Questi servizi sono costituiti da un vano antibagno con lavandino e due vani bagno con vaso e lavandino: in particolare si rileva una scarsa manutenzione degli ambienti. [gli ambienti risultano in normali condizioni d'uso]

In relazione al macroelemento casa colonica si rilevano le seguenti migliorie eseguite durante la gestione: rifacimento del bagno al piano terra con nuovo pavimento e nuovi sanitari. Rifacimento piastrelle vano cucina. Rifacimento intonaci nel soggiorno al piano terra. Realizzazione di percorso esterno perimetrale a porzione della casa, mediante posa di pavimento in pietra con sottostante ghiaio nelle porzioni necessitanti di drenaggio, il tutto per una larghezza andante di 50-60 cm. Realizzazione nel vano ufficio piano terra un pregevole armadio a muro eseguito artigianalmente, oltre a varie cornici artistiche. Realizzazione di due sopralci in legno nei locali adiacenti agli uffici.

LA DOMUS VALICAIA

Questo edificio è situato sulla sommità della collina nei pressi dell'oliveta, è destinato ad ufficio pubblico o altri usi ed in generale si presenta in buono stato di conservazione [l'edificio si presenta in normale stato di manutenzione]. La Domus Valicaia si sviluppa su due piani (vedi 'PLANIMETRIA - DOMUS VALICAIA' allegata), l'accesso ai due livelli avviene dal portico d'ingresso, protetto da un cancello in metallo e plexiglas dotato di serratura da sistemare e chiavistello di sicurezza con lucchetto posto sul tergo; al piano terra si giunge mediante una scala in pietra serena; al piano primo tramite una scala in metallo.

- Il piano terra è composto da una sala principale, una sala secondaria ed un locale attiguo a quest'ultima che ospita anche il quadro elettrico generale: da questi due ultimi vani si può accedere anche all'esterno, verso un'area di sosta volta a sud-est che presenta dei muretti in pietra disposti a terrazzamento. A destra del portico d'ingresso vi è un bagno per disabili con accesso autonomo dall'esterno. In particolare: nella sala principale le porzioni di muratura a contatto con la roccia lasciata a vista, presentano sull'intonaco aloni di umidità di risalita; le porte in legno poste dietro le vetrate evidenziano in alcuni punti colature di resina. [si rileva la necessità di riparazione di un pluviale di scarico meteoriche, e la presenza di effluorescenze sulle "sedute" in cotto presenti all'interno]
- Il piano primo è composto da una sala principale, un bagno a sinistra di chi entra, una piccola nicchia finestrata ed una seconda sala dotata di un'ampia vetrata volta a sud-est sull'oliveta; da quest'ultima sala si accede ad un terrazzino che si affaccia sulla Val di Pesa. In particolare la pavimentazione in cotto del terrazzino presenta un leggera spaccatura probabilmente dovuta all'assestamento del solaio ed amplificata



da fenomeni di gelività. [si rileva la necessità di riparazione della vetrata prospettante sui muretti, e la presenza di effluorescenze sulle "sedute" in cotto presenti all'interno]

L'immobile è dotato di diverse porte con serrature ben funzionanti le cui chiavi consegnate sono identificate sulla predetta planimetria con i numeri 1 - 1a - 2 - 3 - 4 - 5 - 6.

Nei pressi dell'area a prato antistante la Domus Valicaia è presente una piattaforma circolare in cemento avente funzione di eliporto per le emergenze in buono stato di conservazione, mentre alcune pietre dei muretti esterni che identificano i terrazzamenti risultano smurate.

In relazione al macroelemento domus valicaia si rilevano le seguenti migliorie eseguite durante la gestione: rifacimento di porzioni diintonaci e stuccature varie sparse sull'immobile.

PROGETTO TECNICO

Con riferimento al progetto tecnico presentato in sede della gara relativa al primo affidamento, poi rinnovato, si segnala che:

- la stufa, prevista in progetto al piano 1° della Domus, è collocata nell'ufficio nell'ufficio parco;
- delle due piantane e dell'arredamento oggetto di offerta tecnica per la Domus, resta presente solo una piantana in quanto l'altra ha presentato un guasto non riparabile;
- l'anfiteatro non è stato realizzato, avendo svolto migliorie su altri elementi del parco come citato in precedenza;
- il forno a legna risulta sostituito da altro nella cucina della casa del custode.

Il Dirigente

Ing. Paolo Calastrini

Il Tecnico

Geom. Paolo Bellocci

Il Concessionario

Dott. Iuri Pagliai



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA PANORAMICA AREA PIC-NIC



STRADA DI ACCESSO DA VIA DELLE CROCI



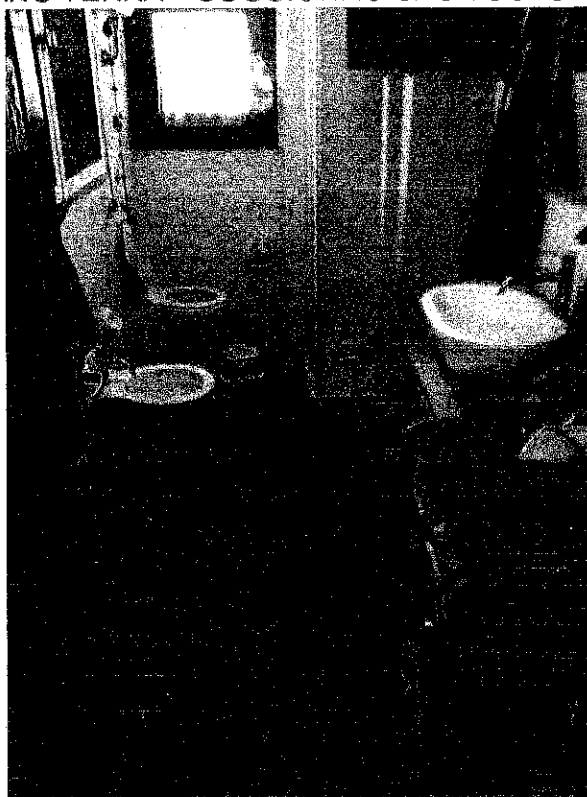
OLIVETA DA SOMMITA' COLLINARE (ZONA DOMUS)



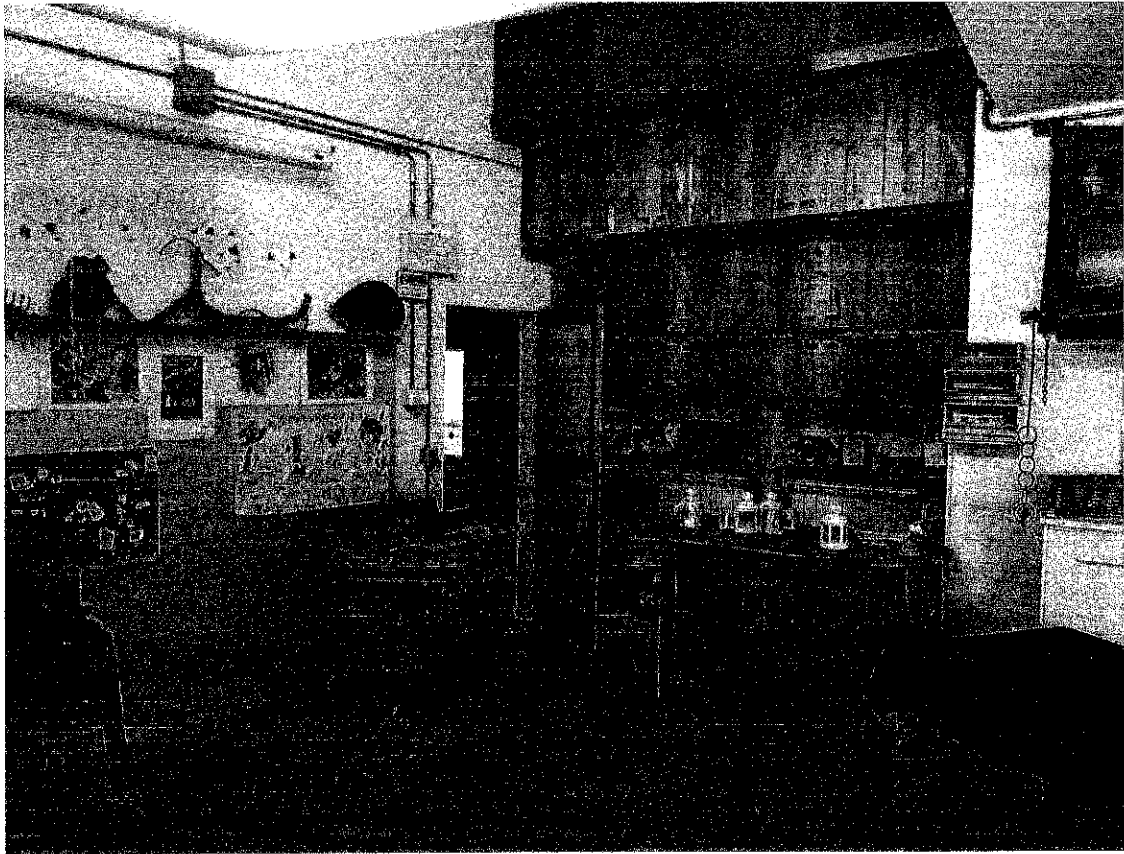
PIANO TERRA – SOGGIORNO CASA COLONICA



PIANO TERRA – SOGGIORNO CASA COLONICA



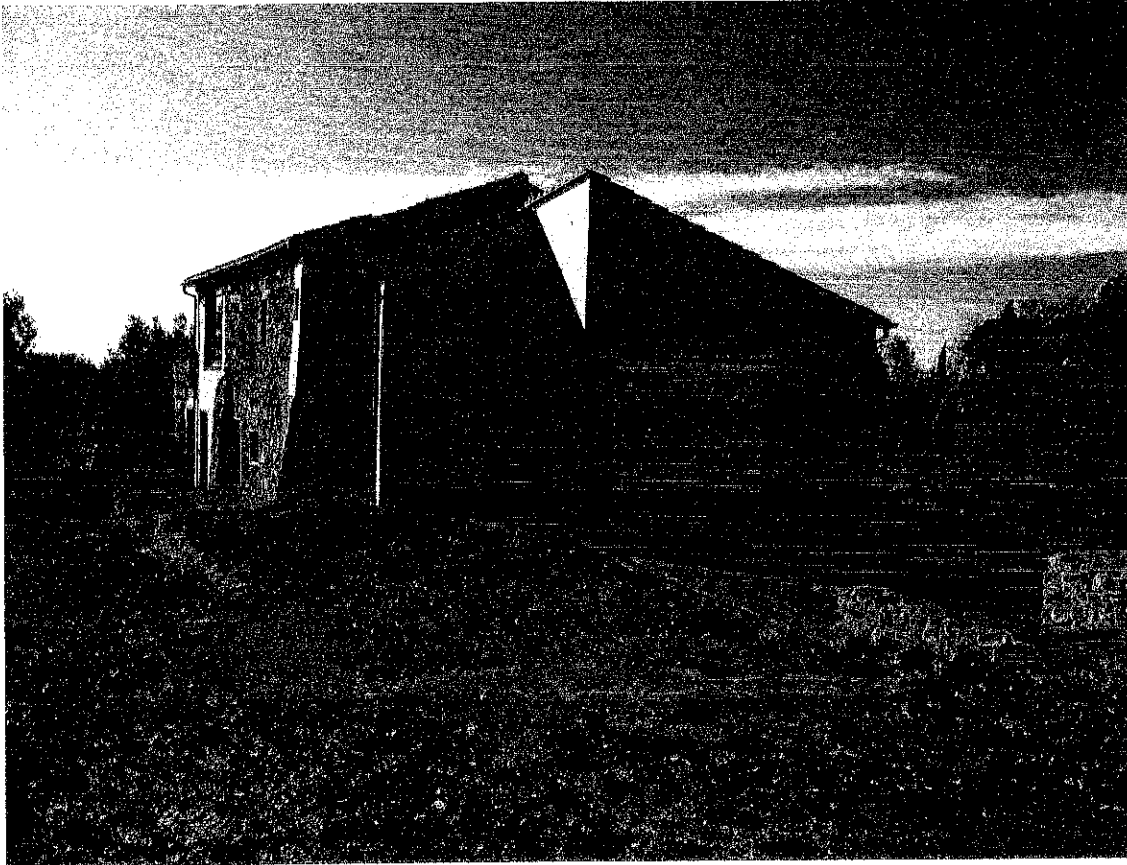
BAGNO PIANO TERRA



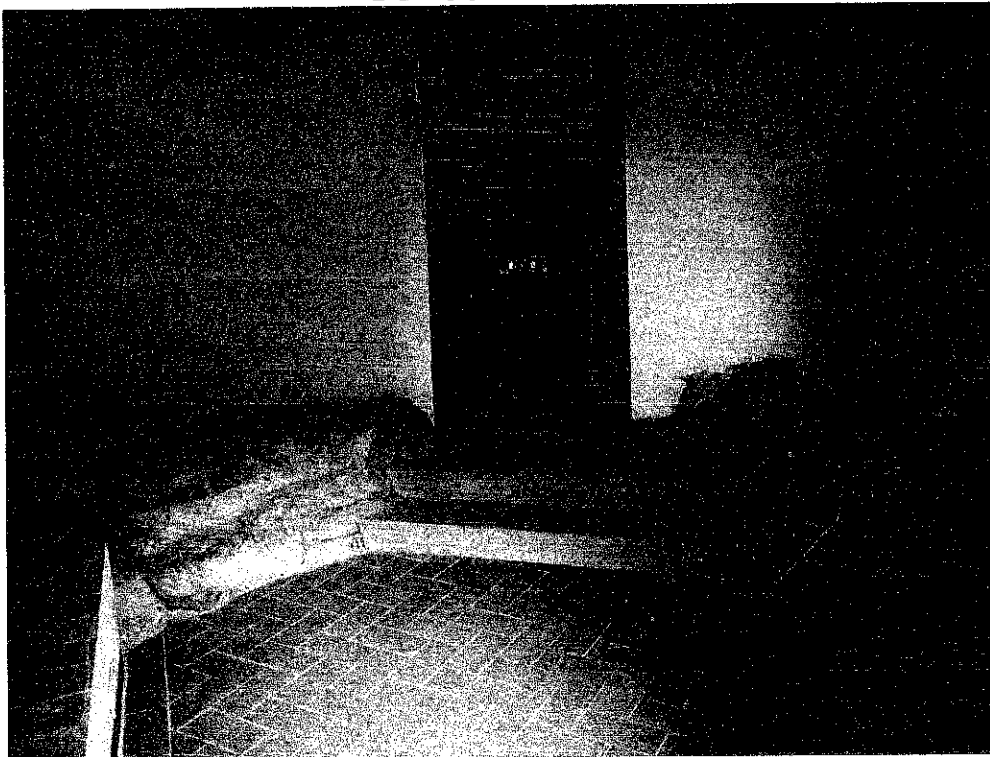
UFFICIO PIANO TERRA



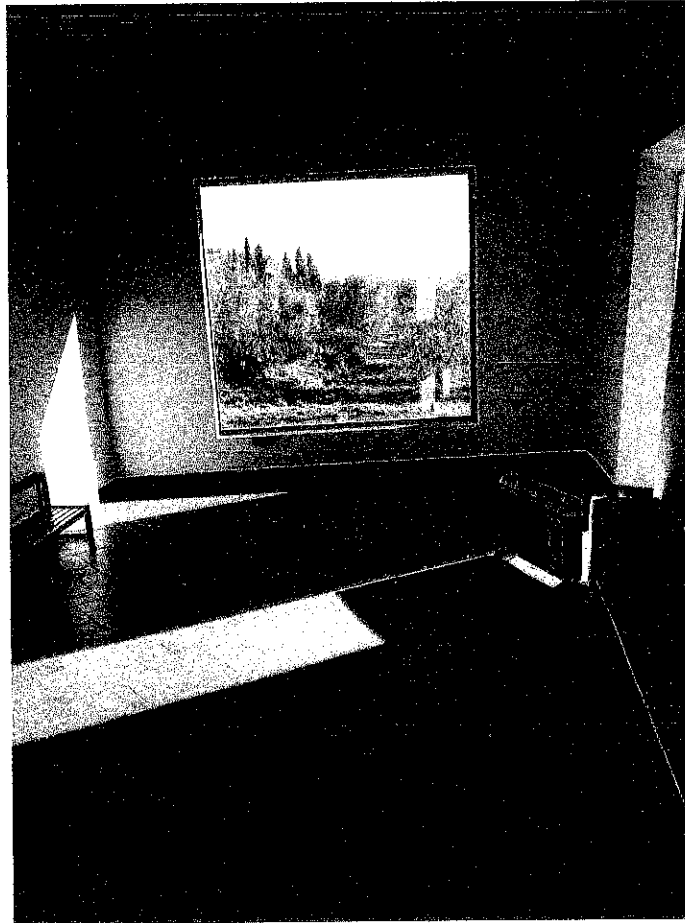
UFFICIO PIANO TERRA



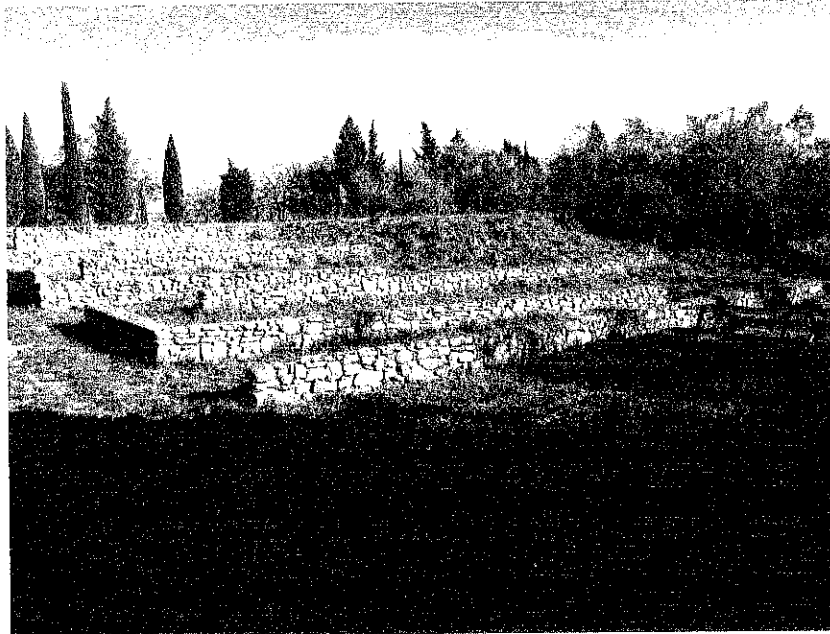
DOMUS VALICAIA



PIANO TERRA DOMUS



PIANO PRIMO DOMUS



MURETTI DOMUS