





## L'INTERVENTO

**UBICAZIONE:** Italia, Novoli (FI), Viale Guidoni 7 - Quartiere 5 Rifredi  
 Viale Guidoni 37 - Quartiere 5 Rifredi

**TIPOLOGIA DI INTERVENTO:** Recupero ex Area Industriale Fiat,  
 Recupero Area Carapelli Spa,  
 Nuova realizzazione architettonica  
 SHN- Student Housing Novoli

**FUNZIONI PREVISTE:** Residenza, servizi; commercio,  
 alberghi, università, direzionale

### DIMENSIONI DELL'INTERVENTO:

**Superficie totale dell'area ex-Fiat:** 320.000 mq

**Superficie utile lorda:** 200.000 mq

**Ricettivo:** 5.700 mq

**Residenziale:** 72.300 mq

**Terziario:** 122.000 mq

**Superficie totale dell'area Carapelli:** 34.997 mq

**Superficie utile lorda SHN- Student Housing Novoli:** 7690 mq

### SOGGETTI COINVOLTI:

Comune di Firenze

Immobiliare Novoli

FIAT

Università

Fondiararia Assicurazioni

**COSTO DI COSTRUZIONE:** 10.470.000,00 €

**CLIENTE:** Immobiliare Novoli Spa,

società partecipata da:

Novoli Investors BV (30%),

Banca CR Firenze Spa (25%),

Banca belga KBC (20%),

Sansedoni Spa (16,67%),

Banca Toscana Spa (8,33%)

**CAPOGRUPPO:** C+S Architects,

Carlo Cappai, Maria Alessandra Segantini

**COORDINAMENTO DI PROGETTAZIONE:** Arch. Cristiano Maio

**COLLABORATORI:** Carolin Stapenhorst, Andrea Tenuta,

Davide Testi, Daniele Dalla Valle

**DIREZIONE DEI LAVORI:** Arch. Evaldo Botti, Ing. Vittorino Caruso

**IMPRESA DI COSTRUZIONE:** Edilservice

**STRUTTURE:** Fiatengineering and Maire Engineering spa

**IMPIANTI:** Fiatengineering and Maire Engineering spa

### FORNITORI DI MATERIALI:

Cemento armato Edilservice

Telai in acciaio Saber

Telai in alluminio Serramenti alluminio Fey

Vetro Toncelli vetri

Vetrocemento Carro

Illuminazione iGuzzini, Viabizzuno

Ascensoristi Kone

Legno del brise-soleil Prodema

### PROCEDURE E STRUMENTI:

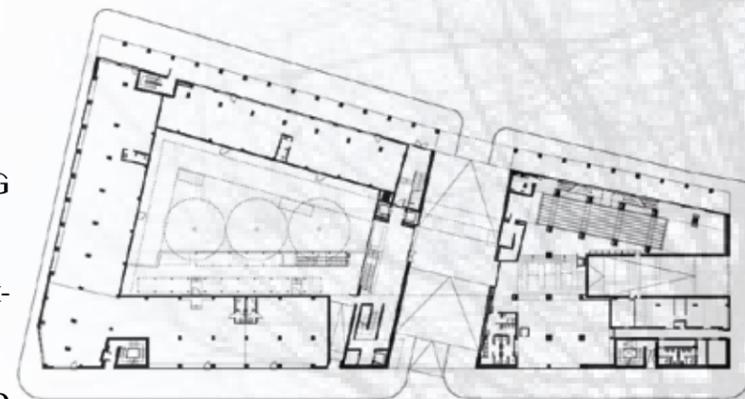
Piano Guida

Piani di recupero

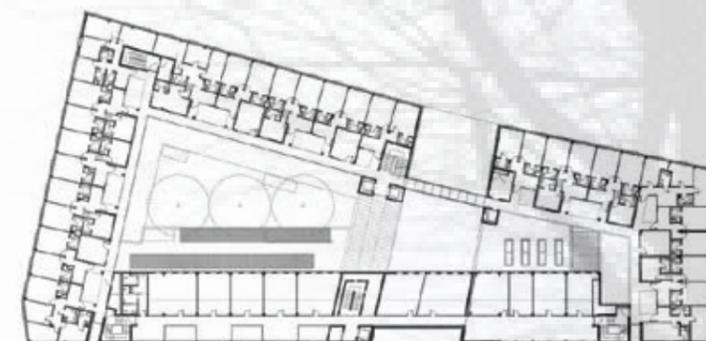
**NOTE:** 3° Premio Biennale di Architettura Archés

### CRONOLOGIA DELL'INTERVENTO:

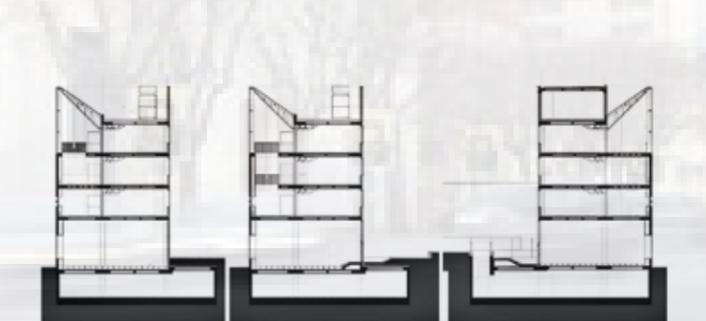
- 1939: inaugurazione dello stabilimento FIAT a Novoli;
- 1984: la FIAT decide di dismettere lo stabilimento di Novoli;
- 1985-1986: viene elaborato il progetto preliminare del nuovo PRG (dove si riconosce la necessità di intervenire in modo specifico e urgente sull'area di Novoli);
- 1986: approvazione della variante al PRG di Detti per rendere urbanizzabile l'area;
- 1986: la FIAT incarica il paesaggista americano Lawrence Halprin;
- 1988: il Comune affida all'arch. Leonardo Ricci l'incarico del progetto del palazzo di giustizia;
- 1988: presentazione del progetto di Halprin e del piano particolareggiato di Bruno Zevi ;
- 1989: Leonardo Ricci e Pucci Dallerba presentano un nuovo piano particolareggiato che modifica il piano particolareggiato precedente;
- 1991: con una variante vengono ridefinite le destinazioni d'uso dell'area e nelle norme di attuazione viene prevista la redazione di un Piano Guida per l'attuazione dell'intervento;
- 1992-1993: dismissione dello stabilimento della Carapelli dall'area di Novoli che viene trasferito nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa; la proprietà dell'area viene acquisita dalla Fondiararia Assicurazioni;
- 1993: definizione dell'accordo di programma che stabilisce la nuova localizzazione dello stabilimento FIAT nel comune di Campi Bisenzio;
- 1993: Leon Krier presenta il suo Piano Guida, comprensivo dell'area Carapelli;
- 1994: Il piano di recupero di Gabetti e Isola viene approvato; il piano include l'area Carapelli destinata ad ospitare abitazioni ed uffici;
- 2000: Gabetti e Isola consegnano il piano di recupero dell'area;
- 2001: viene approvato il piano di recupero per la parte di competenza dell'Immobiliare Novoli;
- 2003: terminano i lavori per la costruzione del nuovo Polo Universitario di Scienze Sociali, progettato dall'architetto Natalini e le tre facoltà di Giurisprudenza, Economia e Commercio e Scienze Politiche vengono trasferite dal centro storico;
- 2003: l'area Carapelli viene acquisita dalla Cassa di Risparmio di Firenze per realizzare la nuova sede degli uffici direzionali;
- 2006: inaugurazione dei 250 alloggi per studenti, di alcuni spazi di servizio e commerciali, del parcheggio interrato e della mensa universitaria (progetto realizzato dallo studio C+S);
- 2006: inaugurazione dell'albergo Hilton Garden Inn;
- 2009: inaugurazione della nuova sede della Cassa di Risparmio di Firenze;
- 2010: inaugurazione del parcheggio sotterraneo;
- 2011: è stato inaugurato il complesso polifunzionale.



Pianta piano terra



Pianta Primo Piano



Sezioni

## DESCRIZIONE DELL'OPERA

Sviluppato su due isolati, il progetto ospita un complesso di residenze per 250 studenti universitari e relativi servizi articolato su quattro livelli. Al piano interrato vi è un'area destinata a parcheggio, mentre spazi commerciali e la mensa universitaria sono ubicati al piano terra. I due lotti sono concepiti come un sistema edilizio compatto e unitario, collegati da un grande tetto, una sorta di porta urbana, che conduce agli ingressi degli alloggi, dei servizi e della mensa. Il complesso si apre all'interno nel vuoto di tre corti, una delle quali, quella centrale, diviene spazio pubblico coperto; la seconda è costituita dal vuoto della mensa e la terza è un giardino interno per gli studenti.

Il disegno degli isolati, il mantenimento dei bordi fissi esterni, i materiali, il sistema delle bucatore verticali imposti dal rigidissimo piano Krier hanno suggerito il tema della "massa costruita" che caratterizza gli isolati della città storica, dove il contrasto tra i materiali si risolve in una vibrazione d'ombra su uno sfondo sostanzialmente monocromo, i margini perimetrali degli edifici sono lavorati da leggere inflessioni planimetriche e le facciate sono disegnate dalla scansione regolare delle bucatore. Sovrapposto al vuoto delle finestre, il sistema di oscuramento "a scandole" traccia ulteriori leggere vibrazioni d'ombra, quasi annullando la forometria disposta a filo esterno, ed accentua la valenza dell'involucro e quindi il peso urbano della "massa" dell'isolato. Le residenze sono caratterizzate da fronti omogenei, dove un generoso basamento in cemento armato si stempera, ai piani superiori, in linee d'ombra e, mantenendo la sua compattezza e uniformità cromatica, produce una sorta di "tessitura minuta". Il basamento compatto in cemento armato è segnato dalla scansione regolare dei casseri che riverbera nell'ordine dei pannelli di tamponamento in "scandole" di legno Prodema trattato di colore grigio (prodotto specificamente per questo progetto). Il comparto residenziale adotta una connotazione "normale" all'interno del tessuto edilizio, che lascia agli edifici pubblici la "spettacolarità" della rappresentazione architettonica. Gli alloggi sono serviti da ballatoi rivolti alle corti interne. E' questo lo spazio della socialità e delle relazioni, sviluppato nell'organizzazione dei percorsi di distribuzione orizzontale sui quali si aprono gli accessi agli appartamenti e alcune sale comuni. L'impianto a corte risponde alla volontà di caratterizzare in modo differente i fronti esterno e interno del complesso, riservando per quest'ultimo un'immagine definita da cromatismi differenti e articolata in relazione all'uso più riservato del giardino o della terrazza-giardino posta sulla copertura della mensa. In tale quadro d'insieme, l'alloggio-tipo è stato allora studiato per corrispondere a questo doppio sistema e, occupando esso l'intera profondità del corpo di fabbrica, risolvere i due affacci: quello dell'isolato urbano e quello introverso verso la corte interna.

Il sistema abitativo, il cui accesso è filtrato e controllato da una portineria collocata nella hall comune al piano terra, è composto in prevalenza da alloggi dotati di un ingresso che ospita una piccola zona di accoglienza aperta sul ballatoio attraverso una grande finestra. All'interno, si trovano due camere da 18 mq e due bagni. Ciascuna camera prospetta sui fronti principali mentre una terza camera (12 mq) è disposta sul lato interno verso il ballatoio, a quota + 80 cm rispetto al piano di transito, al fine di evitare l'introspezione. A questo schema si alterna un secondo tipo di alloggio, che prevede il posizionamento di una zona comune affacciata sul ballatoio in sostituzione della camera da 12 mq. In questa soluzione la quota di calpestio dello spazio è la medesima del ballatoio, cosicché la sala è perfettamente accessibile e diviene un importante ambito di relazione e momento di sosta nel sistema delle percorrenze.

I gradi di sviluppo delle relazioni interpersonali sono calibrati su vari livelli: un ambiente comune sui ballatoi, i ballatoi stessi e, infine, gli ambienti di servizio alla residenza posti sul lato di via Forlanini. La soluzione di continuità tra i due lotti si definisce in modo diverso sui due lati che si confrontano con la città. Sul lato universitario, il grande tetto costituisce una sorta di "porta urbana" che invita all'interno degli isolati e guida alla hall di accesso al sistema delle residenze, dove il volume di una scala in cemento conduce agli spazi pubblici, e alla mensa sull'altro isolato. Su via Forlanini, la necessità di costruire un fronte unitario rispetto alla strada carrabile ha suggerito di risolvere la connessione solo attraverso un leggero arretramento della porzione di edificio a ponte tra i due isolati. Qui il progetto declina il medesimo tema della "massa" edificata con l'utilizzo di materiali differenti. Se il basamento in cemento armato costituisce l'elemento di continuità con gli altri fronti, esso si smaterializza ai piani superiori, diventando una "lanterna luminosa" in vetrocemento che illumina i ballatoi di servizio alle sale studio comuni e si accende durante le ore serali e notturne.



Dettaglio del fronte su Via Forlanini



Cortile interno



Fronte su Viale dell'Università



Ballatoio d'accesso alle sale studio

**STRUTTURA PORTANTE  
STRUTTURE DI ELEVAZIONE**

**STRUTTURA DI ELEVAZIONE VERTICALE:**

Setti in calcestruzzo armato

**STRUTTURA DI ELEVAZIONE ORIZZONTALE:**

**-SOLAIO TIPO 1**

Solaio in laterocemento(300 mm),

**-SOLAIO TIPO 2**

Solaio in lastre predalles con elementi di alleggerimento in polistirene (300mm)

**CHIUSURA**

**CHIUSURA VERTICALE**

**PARETI PERIMETRALI VERTICALI:**

**-PARETE TIPO 1**

Parete in calcestruzzo armato facciavista(20 cm), Isolamento termico interno (8 cm), Controparete in doppia lastra di cartongesso con staffe a orditura metallica;

**-PARETE TIPO 2**

Parete esterna in calcestruzzo armato facciavista (20cm), Isolante termico (5 cm), Parete interna in calcestruzzo armato facciavista (25 cm)

**INFISSI ESTERNI VERTICALI:**

**-INFISSI TIPO 1**

Parete in vetrocamera di U-Glass (5 cm), Profilati a L in acciaio zincato per fissaggio della parete in vetrocamera 50x20 mm, Sigillatura di silicone, Tubo quadro in acciaio 50x100mm zincato e verniciato in tinta bianca, Distanziatore per gli elementi di irrigidimento dell'U-Glass saldato al tubo quadro

**-INFISSI TIPO 2**

Serramenti in alluminio a taglio termico e vetrocamera composto da parte fissa fino a quota 100 cm da pavimento finito, e parte apribile a due ante, Profilato a L in acciaio di sostegno ai serramenti

**CHIUSURA ORIZZONTALE INFERIORE**

**SOLAI A TERRA:**

Pavimentazione in gomma (10mm), Massetto in calcestruzzo con inerti in materiale isolante(140mm), Materassino fonoisolante (6mm), Solaio in lastra predalles con elementi di alleggerimento in polistirene (300 mm)

**CHIUSURA ORIZZONTALE SU SPAZI ESTERNI**

**SOLAI SU SPAZI APERTI:**

**-SOLAIO TIPO 1:**

Pavimento flottante in blocchi prefabbricati in calcestruzzo (40mm), Doppia guaina termoisolante (40 mm), Massetto per la formazione della pendenza (60mm), Massetto in calcestruzzo con inerti in materiale isolante (140mm), Solaio in lastre predalles con elementi di alleggerimento in polistirene (300mm),

Finitura in intonaco (10 mm), Controsoffitto in pannello di cartongesso (12 mm) su profili in acciaio a C (50x25mm), e tiranti appesi al solaio e agganciati a profili scatolari in acciaio( 50x25 mm);

**SOLAIO TIPO 2:**

Doppia guaina impermeabilizzante, Massetto in calcestruzzo per la formazione della pendenza, Solaio in laterocemento (300 mm), Intonaco (10mm)

**CHIUSURA SUPERIORE**

**COPERTURA:**

**-COPERTURA TIPO 1:**

Lamiera grecata zincata tipo Hi-Bond (55mm), Pannello isolante (44 mm), Trave di copertura in tubo quadro di acciaio (200x200mm)

**-COPERTURA TIPO 2:**

Pannello isolante in poliuretano stiferite (20mm), Doppia guaina impermeabilizzante, Massetto di pendenza termoisolante, Lamiera grecata zincata tipo Hi-Bond (55mm), Trave con profilato in acciaio IPE 300,

**Controsoffitto in cartongesso**

**INFISSI ESTERNI ORIZZONTALI:**

Lucernario in vetrocamera

**PARTIZIONE INTERNA**

**PARTIZIONE INTERNA VERTICALE:**

**PARETI INTERNE VERTICALI**

Intonaco di finitura (10mm), Blocchi di laterizio forato (120mm), Intonaco di finitura (20mm)

**PARTIZIONE INTERNA ORIZZONTALE:**

**SOLAI**

Pavimentazione in gomma (10mm), Massetto di posa in calcestruzzo (72mm), Materassino fonoisolante (6mm), Solaio in laterocemento (300mm), Finitura di intonaco (10mm)

**PARTIZIONE ESTERNA:**

**PARTIZIONE ESTERNA VERTICALE:**

**ELEMENTI DI PROTEZIONE**

Brise-soleil in scandole di legno mobili Prodema in fibra di cellulosa e resine fenoliche con finitura in legno naturale e film protettivo di poliestere su perni di rotazione in profili tubolari di acciaio (20mm), Sistema di fissaggio con profilo a C in acciaio e piatti in acciaio saldati e imbullonati al solaio

**IMPIANTO DI FORNITURA SERVIZI**

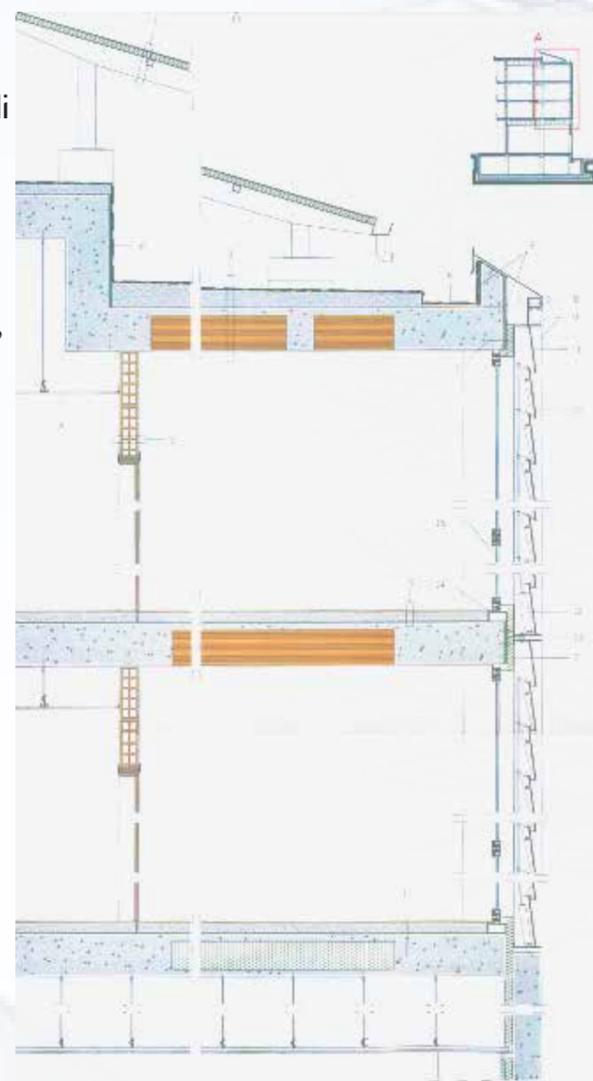
**IMPIANTO DI SMALTIMENTO DEI LIQUIDI:**

**RETI DI SCARICO ACQUE METEORICHE**

Condotta di scolo delle acque meteoriche rivestita in doppia membrana impermeabilizzante su pannello di perlite espansa

**IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE:**

con apparecchio CYL LIGHT-GUZZINI



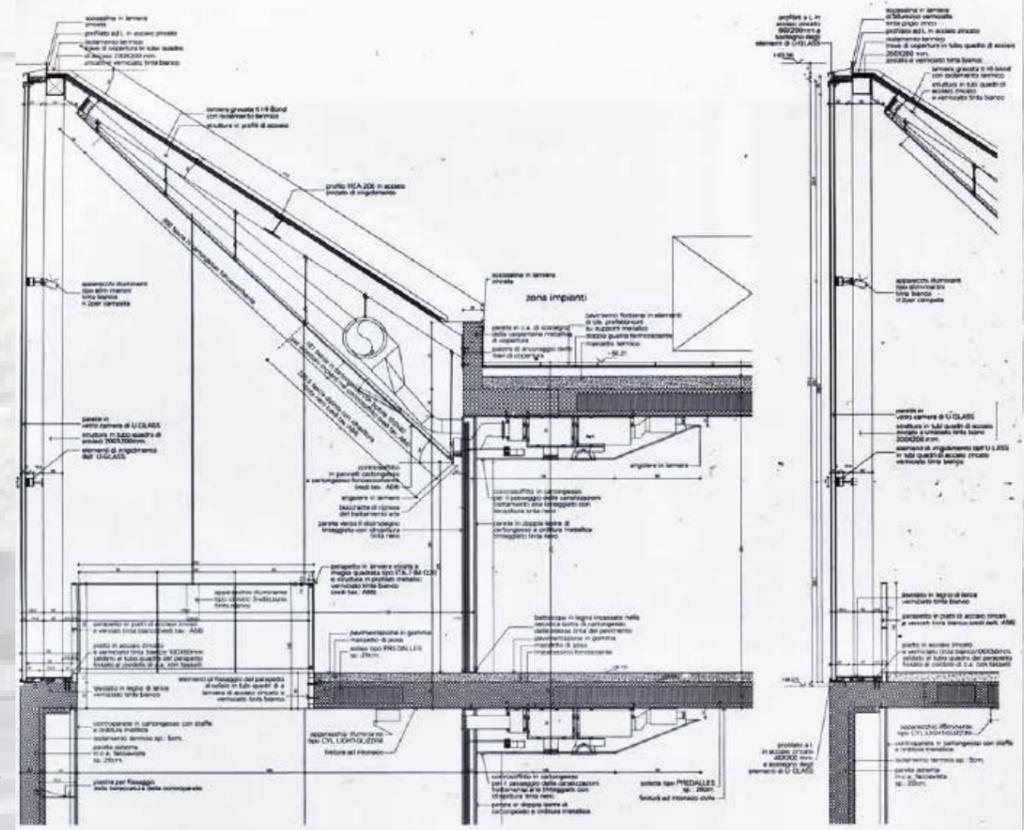
Nodo copertura-chiusura verticale  
Nodo solaio di interpiano-partizione interna verticale



Affaccio sulla scala



Montaggio del brise-soleil



Nodo copertura-chiusura verticale (infisso esterno)  
Nodo solaio di interpiano-partizione interna verticale



## PROCESSO EDILIZIO

**MODELLO DI RIFERIMENTO:** tradizionale

**TIPOLOGIA SCELTA PROGETTISTA:** assegnazione diretta

**TIPOLOGIA SCELTA IMPRESE COSTRUTTRICI:** assegnazione diretta

**TIPOLOGIA DI FINANZIAMENTO:** finanziamento privato

**VARIANTI:** nessuna

## ACCENNI STORICI

Negli anni Sessanta l'allontanamento di alcuni complessi produttivi, a Firenze, rende disponibile spazi rilevanti, permettendo di riprogettare la distribuzione delle funzioni sul territorio.

Il recupero di queste aree prende vita nel 1991, con l'adozione del Piano Particolareggiato. La nuova amministrazione comunale affida all'architetto Leon Krier, la riqualificazione dell'area ex Fiat a Novoli. La riconversione, della stessa, è fortemente connessa al recupero dell'area industriale ex Carapelli che si trova nelle vicinanze.

Per questo motivo, viene maturata l'idea di studiare l'intervento di recupero congiuntamente. L'assetto di entrambe le aree viene definito nel Piano Guida redatto da Krier, approvato nel '93.

L'area viene suddivisa in tre settori: il parco centrale e due aree da edificare una ad est e l'altra ad ovest. La rigidità del piano suggerisce il tema della "massa costruita", che caratterizza gli isolati della città storica e definisce le linee guida del progetto realizzato dal gruppo C+S Architects.

La realizzazione delle residenze per studenti SHN, viene attuata grazie all'iniziativa della società Immobiliare Novoli s.p.a., finanziatrice dell'opera.

## BIBLIOGRAFIA

<http://europaconcorsi.com/projects/162425-C-S-Architects-SHN-Student-Housing-Novoli>

[http://web.cipiuesse.it/en/projects/shn-student-housing-novoli\\_5\\_14.htm](http://web.cipiuesse.it/en/projects/shn-student-housing-novoli_5_14.htm)

<http://www.architectural.com/cs-associati-shn-student-housing-novoli/>

<http://www.archdaily.com/49294/university-students%E2%80%99-housing-and-services-cs-associati/>

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_792allegato.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_792allegato.pdf)

[http://www.irpet.it/storage/eventoallegato/1381\\_Paper.pdf](http://www.irpet.it/storage/eventoallegato/1381_Paper.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/cps\\_1794.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/cps_1794.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/cps\\_1512.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/cps_1512.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_1278.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_1278.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_1150.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_1150.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_1039.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_1039.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_996.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_996.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_833.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_833.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_828.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_828.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_824.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_824.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_791.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_791.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_769.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_769.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_758.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_758.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_761.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_761.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_817.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_817.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_722.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_722.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_324.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_324.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_278.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_278.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_328.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_328.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_327.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_327.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_329.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_329.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_323.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_323.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_325.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_325.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_322.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_322.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_321.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_321.pdf)

[http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s\\_326.pdf](http://web.cipiuesse.it/media/allegati/c+s_326.pdf)



Foto di cantiere



Prospetto frontale



Schemi spazi-funzionali



Vista sul cortile interno



Riqualificazione area Novoli



Schema riqualificazione area Novoli