



CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
**PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL
COMPLESSO "EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA"**

VERBALE della SEDUTA PUBBLICA DEL 01/03/2017

L'anno duemiladiciassette (2017) il giorno primo (01) del mese di marzo, nella sala "Oriana Fallaci" della Città Metropolitana di Firenze, posta in via Ginori, 8, Firenze, alle ore 14:15, in seduta pubblica per l'aggiudicazione della concessione in oggetto, sotto la presidenza della Dott.ssa Maria Cecilia Tosi Dirigente della Direzione Patrimonio e TPL., in ordine all'art. 107, 3° comma lett. a) del D. Lgs n.267/2000 ed all'art. 20 del Regolamento per la disciplina dei contratti dell'Ente, si riuniscono in qualità di testimoni la Dott.ssa Laura Palchetti e la Dott.ssa Monica Salvetti e quest'ultima anche in qualità di segretario con funzioni verbalizzanti.

Sono presenti in sala:

Sig. Paolini Alessandro (P.G. n. U1N919528V) in rappresentanza della PFP spa;

Sig. Mc Carthy Martin Charles (P.G. England MCCAR508138MC9AE96) in rappresentanza della ALMUD Edizioni Musicali srl;

Sig.ra Simoni Franca (C.I. Poggibonsi n. AT8922877) rappresentante legale della Sant'Ilario srl;

Sig. Tanzini Andrea (C.I. Poggibonsi n. AV9135550) rappresentante legale della Tanzini Quintilio e Figlio sas;

Sig. Ceccarini Roberto (Patente auto FI5313550A) rappresentante legale della Giulio Tanini spa;

Sig. Pierattelli Andrea (Patente auto FI5755170J)

Sig. Enrico Sodi (C.I. Firenze n. 6326552)

Sig. ra Giambrone Eleonora (C.I. Palermo n. AV1119870) in rappresentanza della SIELNA spa con delega dell'Amministratore unico Maxim Nadia Cristina

Il Presidente dà atto che:

- ◆ nell'ultima seduta pubblica, che si è svolta in data 28/09/2016, verificata la presenza di tutta la documentazione amministrativa richiesta, è stata dichiarata ammissibile l'offerta presentata da parte del costituendo RTI sottoindicato e aperto il plico dell'offerta tecnica al solo fine di dare conto del suo contenuto e della sua articolazione:

PFP spa –mandataria

Almud Edizioni Musicale srl,

SIRE spa,

Giulio Tanini spa,

Gervasi Spa,

Procogen srl,

Gefat srl,

Tanzini Quintilio e Figlio sas,

Sant'Ilario srl,

BCH srl – mandanti

- ◆ con atto dirigenziale n. 1843 del 10/10/2016 è stata nominata la Commissione per la valutazione dell'offerta tecnica composta da: Dott. Vincenzo Del Regno (Presidente), Dott. Michele Bazzani (Membro), Arch. Stefania Fanfani (Membro), Arch. Luca Gentili (Membro), Ing. Giacomo Parenti (Membro);
- ◆ in data 15/11/2016 il RUP (Dott.ssa Maria Cecilia Tosi) ha consegnato al Presidente della Commissione Tecnica la documentazione di gara;
- ◆ in data 15/11/2016 con lettera assunta al protocollo della Città Metropolitana n. 126983, la Mandataria del costituendo RTI, PFP spa, comunicava che la Società SIRE S.P.A. aveva deciso di essere estromessa dal perimetro di gara. L'Impresa Mandataria dichiarava, che le restanti 9 aziende rispettavano i requisiti ordinari e speciali richiesti nell'Avviso e che la quota della SIRE spa, all'interno del RTI veniva acquisita dalla ALMUD srl. E' stata positivamente verificata la permanenza dei requisiti in capo al nuovo raggruppamento per quanto riguarda la capacità e solidità economico finanziaria ovvero il patrimonio netto risultante dagli ultimi bilanci approvati alla data di pubblicazione dell'Avviso, il fatturato globale medio nell'ultimo triennio e le immobilizzazioni per terreni e fabbricati. Quanto a tale ultimo requisito, in assenza di specifica indicazione nell'Avviso, il possesso di immobilizzazioni per un importo complessivo di Euro



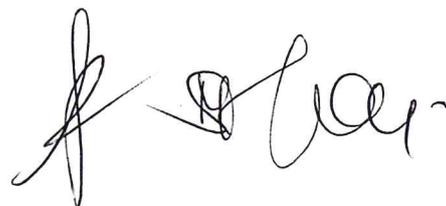
5.000.000,00, è stato accertato sulla base dei valori risultanti dai bilanci dei componenti del Raggruppamento, al lordo degli ammortamenti.

- ◆ in data 16.12.2016 con lettera assunta al protocollo della Città Metropolitana n. 0132218 la mandataria ha trasmesso l'attestazione da parte degli Istituti bancari della capacità e solidità economico-finanziaria del costituendo RTI nella nuova compagine, a realizzare l'intervento di recupero e valorizzazione del complesso di Sant'Orsola con l'indicazione della possibilità di affidamento per una somma minima di € 20.000.000,00.
- ◆ le quote del RTI, dopo il recesso della SIRE risultano le seguenti:

Property Finance & Partners spa	20%
Bch srl	20%
Almud srl	15%
Giulio Tanini spa	15%
Gervasi spa	10%
Tanzini Quintilio E Figlio sas	5%
Procogen srl	5%
Gefat srl	5%
Sant'Ilario srl	5%
	—————
	100%

- ◆ i controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese da tutti i componenti del costituendo RTI sul possesso dei requisiti generali, sono ancora in corso in quanto in attesa delle attestazioni degli enti preposti, nonostante i solleciti più volte inviati.
- ◆ il Presidente della Commissione Tecnica ha comunicato in data 21 febbraio 2017 al Presidente del seggio di gara, nonché Responsabile del procedimento che la Commissione aveva concluso i propri lavori, che l'offerta tecnica aveva superato il punteggio minimo di 45 punti e si poteva quindi procedere alla convocazione della seduta pubblica per l'apertura dell'offerta economica. In data 28/02/2017 ha poi trasmesso la documentazione di gara e i n. 6 verbali delle sedute riservate di valutazione tenutesi nelle seguenti date: 15/11/2016, 06/12/2016, 12/12/2016, 21/12/2016, 07/02/2017 e 17/02/2017.

Il Presidente da' lettura delle valutazioni espresse dalla Commissione e dei punteggi assegnati ai vari elementi di valutazione, quali risultano dai verbali delle sedute :



- Elemento di valutazione “a”: **Qualità dei lavori di recupero previsti e modalità di intervento: coerenza con i vincoli di tutela gravanti sul Complesso - Valorizzazione dei caratteri originari. Riutilizzo e recupero dei materiali preesistenti**

*La Commissione si confronta ed esprime il giudizio unanime di **BUONO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 6** (coefficiente $0,6 \times 10$). La Commissione rileva che le scelte progettuali sono coerenti con i vincoli di tutela del Complesso tenuto conto delle sue peculiarità storiche. La proposta è coerente al livello di progettazione richiesto.*

- Elemento di valutazione “b”: **Cura dell'integrazione e mitigazione del cantiere nella realtà urbana e ambientale circostante; strumenti di comunicazione utilizzati per informare i cittadini sullo stato di avanzamento dei lavori.**

- **Misure mitigative dell'impatto del cantiere sull'ambiente e sulla popolazione locale.**

*La Commissione si confronta ed esprime il giudizio unanime di **BUONO** e quindi il punteggio attribuito al sub elemento è di **punti 1,8** (coefficiente $0,6 \times 3$) ritenendo le proposte in linea con le esigenze connesse alla complessità dell'area di intervento.*

- **Valutazione di iniziative e attività aggiuntive al “cantiere aperto” già previsto quale obbligo del concessionario**

*La Commissione, dopo attento esame, esprime il giudizio unanime di **DISTINTO** e quindi il punteggio attribuito al sub elemento è di **punti 3,2** (coefficiente $0,8 \times 4$) in quanto ritiene che siano stati inseriti elementi progettuali aggiuntivi e innovativi.*

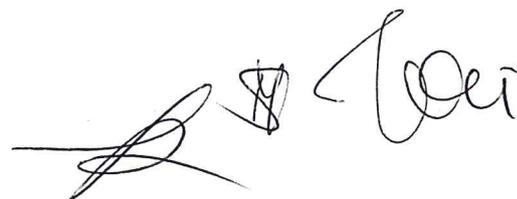
*Il punteggio attribuito all'elemento di valutazione “b” risulta quindi di **punti 5***

- Elemento di valutazione “c”: **Obiettivi di valorizzazione e risultati attesi.** *La Commissione si confronta ed esprime il giudizio unanime di **DISTINTO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 6,4** (coefficiente $0,8 \times 8$). La Commissione ritiene che gli obiettivi, le finalità e le strategie per i risultati attesi siano ben specificati.*

- Elemento di valutazione “d”: **Funzioni proposte, modalità di gestione.** *La Commissione, dopo ampio dibattito, esprime il giudizio unanime di **DISTINTO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 8** (coefficiente $0,8 \times 10$), ritenendo ben definitiva la motivazione e la sostenibilità alla base della scelta di insediare all'interno del complesso la "Bocelli Academy Music School" e della annessa foresteria ad uso esclusivo di allievi e docenti. Altrettanto valida è l'ipotesi relativa all'insediamento del museo e dei servizi annessi, quali il book shop, il bar, il ristorante etc. Non risulta, invece, particolarmente dettagliata la modalità con la quale si intende attivare e gestire l'istituzione della Accademia internazionale di arte.*

Handwritten signature and initials, possibly reading 'L. Bai'.

- Elemento di valutazione “e”: **Fruibilità pubblica degli spazi interni al Complesso (corti e corridoi di collegamento agli ingressi su via Panicale, via Sant’Orsola, via Guelfa e via Taddea) anche durante l’esecuzione dei lavori di recupero.** *La Commissione, dopo aver analizzato la documentazione presentata, esprime il giudizio unanime di OTTIMO e quindi il punteggio attribuito è di punti 8 (coefficiente 1x8). La Commissione ritiene che la proposta centri pienamente l’obiettivo assicurando la piena permeabilità e fruibilità degli spazi del piano terra, soprattutto garantendo l’apertura su un’ ampia fascia oraria.*
- Elemento di valutazione “f”: **Realizzazione del Museo di Sant’Orsola: ipotesi di allestimento.** *La Commissione esprime il giudizio di BUONO e quindi il punteggio attribuito è di punti 6 (coefficiente 0,6x10). La Commissione ritiene valide le modalità proposte per la realizzazione dell’allestimento del museo, mentre valuta meno sviluppato il tema dei servizi aggiuntivi e accessori, spazi per esposizioni temporanee e incontri, sala di lettura, biblioteca.*
- Elemento di valutazione “g”: **Grado di autosufficienza energetica del progetto.** *La Commissione esprime il giudizio unanime di DISCRETO e quindi il punteggio attribuito è di punti 1,6 (coefficiente 0,4x4). La Commissione rileva che la proposta tiene conto delle tecnologie offerte dalla scienza e tecnologia attuale, senza proporre scelte particolarmente innovative.*
- Elemento di valutazione “h”: **Sostenibilità ambientale.** *La Commissione discute approfonditamente su questo punto ed esprime il giudizio unanime di DISCRETO e quindi il punteggio attribuito è di punti 2 (coefficiente 0,4x5). La Commissione si esprime evidenziando che la proposta tiene conto delle soluzioni tecniche offerte dal mercato e della complessità dell’immobile e della sua ubicazione.*
- Elemento di valutazione “i”: **Programma di manutenzione edilizia e impiantistica ordinaria e straordinaria.** *La Commissione si confronta ed esprime il giudizio unanime di DISCRETO e quindi il punteggio attribuito è di punti 2,4 (coefficiente 0,4x6). La Commissione ritiene che il programma delle attività manutentive proposto non evidenzi particolari elementi di innovazione o particolari criticità.*
- Elemento di valutazione “p”: **Cronoprogramma.** *La Commissione, dopo aver analizzato la documentazione presentata, si confronta ed esprime il giudizio unanime di DISCRETO e quindi il punteggio attribuito è di punti 2,4 (coefficiente 0,4x6). La Commissione valuta che la tempistica connessa alla progettazione, esecuzione e durata dei lavori sia coerente con le difficoltà connesse alla ubicazione e dell’immobile come descritto nella organizzazione del cantiere.*


 A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The signature appears to be 'L. Cei'. The stamp is partially obscured by the signature.

- Elemento di valutazione “m”: **Impegno ad acquisire la certificazione di sostenibilità ambientale nelle diverse fasi del processo edilizio da parte di soggetti certificatori accreditati.** *La Commissione, sulla scorta della valutazione della documentazione presentata, esprime il giudizio unanime di **DISTINTO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 1,6** (coefficiente 0,8x2) ritenendo valida la certificazione proposta.*

- Elemento di valutazione “n”: **Conformità della proposta alle destinazioni d'uso attualmente previste dalla strumentazione urbanistica del Comune.**

La Commissione preso atto:

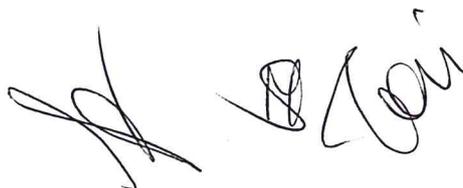
- *dell'utilizzo dello strumento di concessione, valorizzazione e gestione previsto dall'ente proprietario,*
 - *dell'impegno a garantire l'accesso alla Bocelli Accademy Music School anche a soggetti meno abbienti tramite "almeno 10 borse di studio" (con copertura totale della retta),*
 - *dell'impegno all'utilizzo della foresteria ad uso esclusivo di studenti e docenti delle scuole,*
 - *della risposta coerente all'ipotesi di allestimento museale richiesto dall'ente proprietario*
 - *della risposta coerente all'utilizzo quali spazi pubblici delle corti poste al piano terra,*
- rileva tuttavia che la proposta non soddisfa pienamente il requisito della funzione pubblica così come previsto dalle norme urbanistiche vigenti.*

*Pertanto la Commissione esprime il giudizio unanime di **INADEGUATO** e quindi assegna un punteggio pari a **punti 0**.*

Il requisito della funzione pubblica dal punto di vista della conformità urbanistica potrebbe trovare soluzione con la presentazione al Consiglio Comunale del Comune di Firenze di un progetto unitario (così come previsto nella scheda norma Ats 12.32 Sant'Orsola) che ben definisca gli elementi di pubblico interesse delle destinazioni proposte e delle relative forme di gestione e fruibilità pubblica.

- Elemento di valutazione “o”: **Durata della concessione se inferiore ad anni 50.** *La Commissione si confronta ed esprime il giudizio unanime di **SUFFICIENTE** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 0,4** (coefficiente 0,2x2) poiché ritiene che la riduzione della durata della concessione non sia particolarmente significativa.*

Il Presidente quindi da' lettura del punteggio finale ottenuto pari a **49,8**. L'offerta tecnica supera quindi il limite previsto di punti 45 ed è pertanto ammissibile.



Il Presidente sottolinea come la Commissione abbia dichiarato la non totale conformità urbanistica della proposta tecnica e come la stessa sia di competenza del Comune di Firenze.

Il Presidente ricorda, prima dell'apertura della busta n. 3 "Offerta economica", che il totale complessivo di massimo 20 punti, sarà attribuito fino a un massimo di 10 punti per il costo dell'investimento e fino ad un massimo di 10 punti per la redditività del piano di gestione proposto, dei quali 5 per il TIR (Tasso interno di rendimento) e 5 per il VAN (Valore attuale netto).

Per l'importo del canone di concessione offerto, che deve essere superiore al valore di 120.000,00 a base di gara, non è prevista l'attribuzione di alcun punteggio.

Il Presidente procede quindi all'apertura della busta contenente l'Offerta economica che contiene:

- A) Relazione illustrativa di n.10 pagine
- B) Piano Economico Finanziario di n.16 pagine asseverato da Banco Popolare Gruppo bancario.
- C) Importo del canone offerto di € 121.000,00 superiore all'importo di € 120.000,00 posto a base di gara
- D) Costi stimati di massima per l'intervento.

Il Presidente dà atto che tutta la documentazione presentata per l'offerta economica presenta i requisiti formali previsti dall'Avviso quindi la dichiara ammissibile.

L'offerta sarà trasmessa per la sua valutazione alla Commissione giudicatrice.

Il Presidente fa presente ai rappresentanti del RTI in sala che l'Avviso pubblico prevedeva un termine di 180 giorni dalla data di presentazione delle offerte per la conclusione del procedimento e la facoltà per il concorrente di svincolarsi dalla propria offerta dopo detti 180 giorni, in caso di mancata aggiudicazione entro detto termine, nel quale non è da computare il periodo di tempo necessario per acquisire il parere del MIBACT sulla proposta.

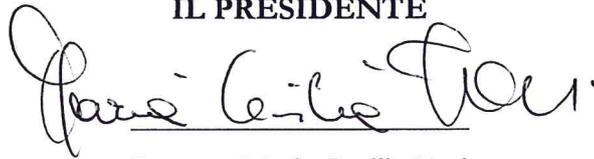
Posto che dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, 15 settembre 2016, ad oggi sono già decorsi 166 giorni, che occorre valutare l'offerta economica e che ancora non tutti gli enti terzi hanno riscontrato le verifiche sulla sussistenza dei requisiti di carattere generale, occorrerà prorogare i termini del procedimento.

Preannuncia quindi che verrà inoltrata al Raggruppamento formale richiesta di conferma dell'offerta per tutto il tempo necessario alla conclusione del procedimento.



Il Presidente dichiara quindi conclusa la seduta alle ore 14:40.

IL PRESIDENTE



Dott.ssa Maria Cecilia Tosi

I TESTIMONI



Dr.ssa Laura Palchetti



Dr.ssa Monica Salvetti

IL SEGRETARIO



Dr.ssa Monica Salvetti