



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

Atto Dirigenziale N. 2176 del 02/10/2018

Classifica: 005.

Anno 2018

(6908189)

<i>Oggetto</i>	APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO A TRATTATIVA PRIVATA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA CIG 764131007F CUP B12F18000070003
----------------	---

<i>Ufficio Redattore</i>	DIREZIONE PATRIMONIO E TPL - AMBITO DIREZIONE PATRIMONIO, IMPIANTI SPORTIVI, ARCHIVIO PROTOCOLLO E ALBO PRETORIO
<i>Riferimento PEG</i>	
<i>Resp. del Proc.</i>	Dott.ssa Maria Cecilia Tosi
<i>Dirigente/ Titolare P.O.</i>	TOSI MARIA CECILIA - DIREZIONE PATRIMONIO E TPL - AMBITO DIREZIONE PATRIMONIO, IMPIANTI SPORTIVI, ARCHIVIO PROTOCOLLO E ALBO PRETORIO

PALLA

Il Dirigente / Titolare P.O.

PREMESSO CHE:

- Il complesso dell'Ex Convento di Sant'Orsola veniva trasferito in proprietà alla Provincia di Firenze dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con atto di permuta di immobili rep. 439/2009 ai rogiti dell'ufficiale rogante dell'Agenzia del Demanio di Firenze, "per soddisfare, tra l'altro, le finalità sociali e di carattere didattico-formativo, con la destinazione del compendio a immobile di interesse pubblico";

VISTA la deliberazione n. 73 del 12 settembre 2018 con cui il Consiglio metropolitano ha dato mandato alla Direzione Patrimonio di avviare una procedura volta all'individuazione di un operatore economico che, singolarmente o in raggruppamento con altri, sia interessato all'affidamento in concessione di valorizzazione del Complesso di Sant'Orsola, con cui avviare una trattativa privata, riconfermando gli indirizzi già dettati con Delibera n. 27 del 18 maggio 2016:

- le scelte progettuali dovranno rispondere essenzialmente all'esigenza di ricostituire l'identità del manufatto sia dal punto di vista funzionale che dal punto di vista del restauro attraverso interventi mirati alla conservazione del Complesso, collocando servizi e funzioni che favoriscano la socializzazione, rivitalizzando l'area attraverso un uso pubblico degli spazi aperti delle corti, messi in

CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

Atto Dirigenziale n. 2176 del 02/10/2018

relazione tra loro tramite percorsi che assicurino la permeabilità ai piani terra, favorendo l'insediamento di attività sociali e culturali fruibili anche durante le ore serali e recuperando con limitati interventi le strutture ed i volumi esistenti, sempre evitando di apportare ulteriori interventi invasivi;

- la localizzazione delle funzioni e attività nel Complesso dovrà rispettare ambiti di valorizzazione che saranno individuati nell'avviso pubblico e che guideranno la proposta di riuso e gestione da redigersi dai concorrenti, in funzione della loro *compatibilità* o *compatibilità con adeguamento* della struttura edilizia;
- dovranno essere preferite proposte di gestione del Complesso che prevedano l'utilizzazione del medesimo per lo svolgimento di attività compatibili con le attuali destinazioni d'uso, salva la facoltà per i concorrenti di proporre un Piano programma di valorizzazione che contempli anche destinazioni d'uso private quali "direzionale comprensivo delle attività private di servizio e commerciale ". In tal caso l'aggiudicazione definitiva della concessione resterà subordinata all'autorizzazione del M.I.B.A.C., del Ministero dell'Economia e delle Finanze, e all'approvazione di una variante al Regolamento urbanistico del Comune di Firenze, con assunzione da parte del concorrente di ogni alea relativa;
- le varianti proposte dovranno interessare una superficie utile limitata, non superiore a 3.000 mq di Sul, tale non compromettere e snaturare la destinazione "pubblica " del Compendio;
- possesso del concorrente di adeguata effettiva capacità economico finanziaria, da comprovarsi con idonee garanzie bancarie, da prodursi nella fase di qualificazione alla procedura di gara;
- possesso del concorrente di esperienza nella gestione della funzione prevalente proposta nel Piano programma di valorizzazione;
- durata della concessione commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquant'anni, con possibilità di proroga in caso di durata iniziale inferiore a tale termine, in presenza di sopravvenute ragioni incidenti sul raggiungimento di detto equilibrio, previa verifica dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti in concessione;
- determinazione del canone di concessione, commisurato ai valori di mercato, tenendo conto degli investimenti minimi necessari per la riqualificazione e riconversione del bene, con possibilità di agevolazione a fronte della ridotta o assente remuneratività iniziale dell'operazione;
- possibilità di sub concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione;
- possibilità per il concessionario di costituire una s.p.a. o una s.r.l. , anche consortili, per la realizzazione dell'intervento e la gestione economica e funzionale del Complesso;
- obbligo del concessionario di avvalersi per la redazione del progetto definitivo/esecutivo dell'intervento di professionisti di comprovata esperienza nella progettazione e direzione lavori per interventi analoghi a quelli che si intendono realizzare trattandosi di bene architettonico di interesse culturale tutelato ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004;
- valutazione della sostenibilità ambientale, sociale e procedurale del progetto, secondo specifici indicatori (risparmio energetico, impiego di nuove tecnologie della comunicazione, modalità "green" per l'accessibilità, promozione del sapere e della formazione, ottimizzazione delle procedure di gestione);
- obbligo per il concessionario di allestire all'interno del Complesso, secondo il modello di "cantiere aperto" uno spazio accessibile a tutti, dove svolgere eventi/ incontri e conferenze, ospitare mostre e proiezioni di video ecc. e dove soprattutto seguire lo svolgimento dei lavori in completa sicurezza, attivando così un processo partecipativo della cittadinanza all'intervento di recupero e restauro del Complesso; .

DATO ATTO inoltre in esecuzione della delibera sopracitata è stata predisposta la documentazione necessaria per l'indizione della procedura in oggetto ovvero: Avviso pubblico, documento contenente gli indirizzi per la redazione delle proposte di valorizzazione e gestione del Complesso, individuazione degli ambiti di valorizzazione dell'immobile, documentazione fotografica, modulistica;

DATO atto che sono stati acquisiti i seguenti codici **CIG:764131007F CUP B12F18000070003** ;

RITENUTO di procedere alla pubblicazione della suddetta documentazione sul sito web della Città metropolitana;

DATO ATTO che;

- il presente atto non comporta alcun impegno di spesa e si prescinde dunque dal visto di regolarità contabile dei Servizi finanziari;
- la sottoscritta è responsabile del procedimento;

VISTI gli artt. 107 e 153 del D. Lgs. 267/2000 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.), il Regolamento di Contabilità della Provincia ed il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi dell'Ente;

VISTO ALTRESÌ il Decreto del Sindaco Metropolitan n. 21 del 29.12.2017, con il quale è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di Coordinamento del Dipartimento "Sviluppo Area Territoriale" e della Direzione Patrimonio e TPL con decorrenza dal 1° gennaio 2018, per la durata del mandato amministrativo e ravvisata, quindi, la propria competenza;

DISPONE

- 1) **di procedere** alla pubblicazione dell'allegato Avviso pubblico Trattativa privata per l'affidamento in concessione di valorizzazione del Complesso ex Convento di Sant'Orsola, con i seguenti allegati : documento contenente gli indirizzi per la redazione delle proposte di valorizzazione e gestione del Complesso, individuazione degli ambiti di valorizzazione dell'immobile, documentazione fotografica, modulistica
- 2) **di inoltrare** il presente atto alla Segreteria Generale per la relativa pubblicazione e raccolta.
- 3) **di dare atto** che il presente provvedimento ha efficacia immediata dal momento che il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, resa ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs 267/2000, non è necessario.

Verso il presente atto, chiunque abbia interesse può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana con le modalità di cui all'art. 120 del D. Lgs 02/07/2010, n. 104, così come stabilito dall'art.245 del D. Lgs n.163/2006 e s.m..

Firenze **02/10/2018**

**TOSI MARIA CECILIA - DIREZIONE PATRIMONIO E
TPL - AMBITO DIREZIONE PATRIMONIO, IMPIANTI
SPORTIVI, ARCHIVIO PROTOCOLLO E ALBO
PRETORIO**

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://attionline.cittametropolitana.fi.it/>.

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 e s.m.i., nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città Metropolitana di Firenze”