

Alberto Migliori

Città Metropolitana di Firenze

***La riabilitazione del complesso
di Sant'Orsola a Firenze***



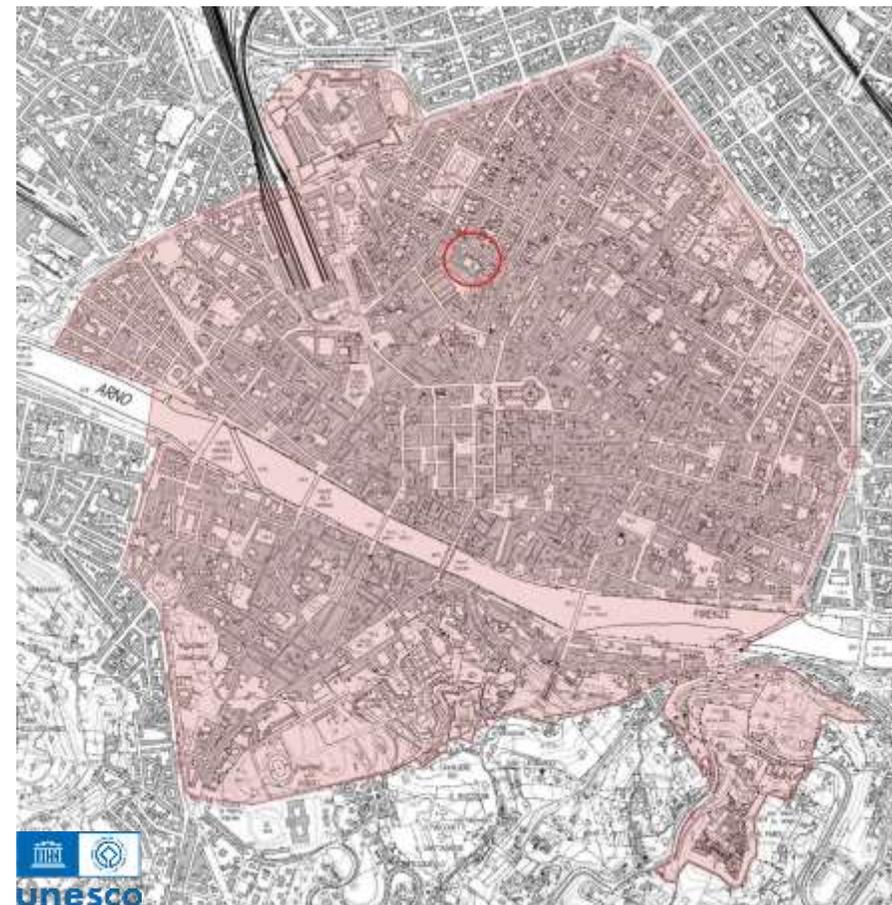
La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Il complesso è situato nel Comune di Firenze, nel **quartiere di San Lorenzo** ed è classificato tra i «siti patrimonio dell'umanità» dell'**UNESCO**

Occupava quasi interamente l'isolato formato da via Guelfa, via Panicale, via Sant' Orsola e via Taddea

E' costituito da una serie di edifici disposti intorno ad alcuni cortili e chiostri secondo la tipologia monasteriale



Planimetria dell'area UNESCO
nel Comune di Firenze

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Veduta aerea del
Complesso di Sant'Orsola
con indicazione
dei tre cortili



La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



consistenza:

n. 3 cortili

- Cortile del tabacco
- Chiostro della Spezieria
- Cortile dell'Orologio

n. 7 piani

- n. 4 piani fuori terra
- n. 1 piano seminterrato
- n. 2 piani interrati

- area occupata : mq. 5.248
- superficie coperta : mq 3.680
- volumetria totale (v.p.p.): mc. 60.807
- superficie totale : mq. 17.560
- altezza massima sotto gronda 14 m.

area sottoposta a vincolo architettonico –
monumentale di cui al DM 24/07/1984 e al DM
28/03/1988.

area sottoposta a vincolo archeologico

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Via Guelfa
angolo
Via S. Orsola



Via S. Orsola
angolo
Via Taddea



Via Taddea
angolo
Via Panicale

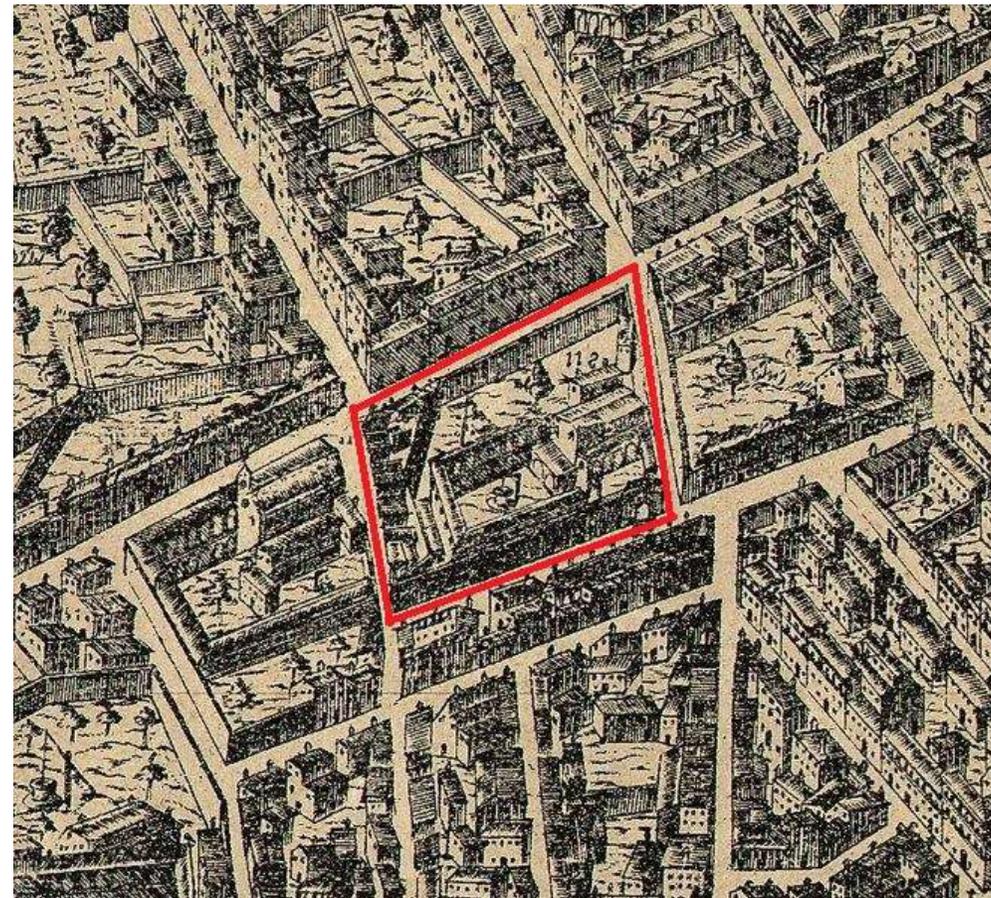


Via Panicale
angolo
Via Guelfa

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Si presenta ad oggi come il risultato di una **sommatoria di interventi edilizi** succedutesi nei secoli, dei quali il primo coincidente con la fase di **fondazione e sviluppo monastico**, che va dal XIV all'inizio del XIX sec., il secondo dovuto alla riconversione in **Manifattura Tabacchi** che si conclude alla metà degli anni '40 del XX sec. ed infine il terzo riguardante il riadattamento del Complesso a **centro di accoglienza per gli esuli Istriani** e sfollati che si concluderà alla fine degli anni '60.



Particolare della pianta prospettica di Firenze
Stefano Bonsignori (1584) ASCFi n. 4082

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Breve cronistoria:

- **1309** fondazione del **convento benedettino** e della Chiesa di Sant'Orsola
- dal **1327** al **1627** vari **ampliamenti del convento**
- **1773 soppressione** attuata da **Leopoldo di Lorena** nei confronti delle compagnie religiose
- **1808 soppressione** con editto napoleonico e passaggio al patrimonio del **Demanio** termina la funzione religiosa
- dal **1816** al **1818** lavori per trasformazione in **Manifattura Tabacchi** (poi trasferita nel 1940 alla Nuova Manifattura in Piazza Puccini)
- dal **1945** al **1968** i locali vengono utilizzati prima come **ricovero per esuli Istriani** sfrattati e poi successivamente abbandonato
- **1975** concessione del complesso da parte del Demanio all'**Università** per un progetto di realizzazione di **alloggi e servizi per studenti**
- **1985** progetto e lavori per adeguamento del complesso a **sede della Guardia di Finanza**
- **2009** trasferimento di proprietà dal Demanio alla Provincia, poi **Città Metropolitana di Firenze**

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Le LINEE GUIDA del

Progetto di valorizzazione culturale e di gestione del complesso proposto da CMFi

Il progetto costituisce un **intervento urbano di rilevanza strategica nel centro storico di Firenze**, posto al centro di punti di interesse e riferimento del quartiere quali il Mercato centrale, piazza Indipendenza, piazza San Lorenzo, piazza San Marco e piazza Duomo.

Ambiti di riabilitazione:

- **riqualificazione di tutta l'area** sia da un punto di vista **commerciale** che da un punto di vista del **degrado insediativo** dovuto in gran parte alla presenza di **attività non coerenti** con la vocazione dell'area
- offre **spazi e opportunità** notevoli nei confronti delle esigenze più volte espresse dalla **comunità che vive e lavora nel quartiere di San Lorenzo**.

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



La **compromissione di gran parte degli spazi** coperti e scoperti e la consistente scomparsa e scarsa riconoscibilità degli elementi caratterizzanti le destinazioni precedenti - tra le quali **la funzione conventuale**, prevalente per ben cinque secoli - non ha consentito una adeguata valutazione delle trasformazioni subite rendendo difficile l'attribuzione alle superfici esistenti dei **loro usi originali**.

Le linee di indirizzo del progetto tengono conto dell'insieme delle **esigenze del territorio**, dei **vari attori coinvolti** e delle **interazioni dei vari sistemi, culturale, turistico, sociale e della formazione**.

Il progetto risulta essere coerente con Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio affinché possano essere perseguiti gli obiettivi generali della tutela, conservazione, valorizzazione, gestione, promozione e fruizione del bene, per la sua più ampia ricaduta culturale ed economica sul tessuto sociale cittadino.

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Strumento di governo del territorio

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze individua il Complesso di S. Orsola

- ambito del nucleo storico (zona A)
- U.T.O.E. n. 12
- area di trasformazione per spazi, servizi pubblici ed infrastrutture per la mobilità
- scheda ATs 12.32.

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Scheda ATs 12. 32 - Sant'Orsola

Parametri quantitativi:

- superficie per servizi e spazi pubblici: mq. 5.356
- superficie di progetto ammessa (SUL): mq.17.500 (corrispondente alla superficie esistente stimata mq. 17.500)
- profondità massima raggiunta con il 2° interrato è di mt. 9,50
- altezza antincendio è di circa mt. 10,00

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Scheda ATs 12. 32 - Sant'Orsola

Le destinazioni di progetto è Servizi collettivi, scuole e università, aree per impianti sportivi.

Funzioni ammesse:

- attrezzatura culturale/museo
- attrezzature sociali e socio-sanitarie
- attrezzatura pubblica amministrativa
- scuola dell'obbligo/materna/asilo nido
- scuola superiore all'obbligo
- università
- attrezzatura militare e di polizia

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Scheda ATs 12. 32 - Sant'Orsola

Ulteriori funzioni ammesse.

- attività educative: centri per bambini e genitori, centri gioco educativi
- attività connesse alla formazione (attività commerciali, artigianali e foresteria)
- attività fieristiche e congressuali
- attività sportive e ricreative
- formazione artistica
- punto di ristoro/bar (funzionale alle varie attività da insediare nel Complesso)

E' prevista la **prevalenza della funzioni pubbliche**

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Scheda ATs 12. 32 - Sant'Orsola

Prescrizioni specifiche/mitigazioni:

- **recupero e rifunzionalizzazione del Complesso**, favorendo l'**insediamento di attività sociali e culturali** fruibili anche durante le ore serali
- **ricostituzione dell'identità del manufatto** sia dal punto di vista funzionale che attraverso interventi mirati alla conservazione dei caratteri di valore storico architettonico del Complesso
- **valorizzazione degli accessi principali** su via Panicale e via Guelfa e ripristino anche di quelli storici di via Taddea e di via Sant'Orsola al fine di rendere facilmente fruibili gli spazi ad uso polivalente e le corti interne
- **realizzazione di percorsi di attraversamento pedonale** che favoriscano una maggiore integrazione del Complesso con il tessuto urbano circostante.

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Scheda ATs 12. 32 - Sant'Orsola

Vincoli sovraordinati:

- Vincolo Architettonico – Monumentale, ai sensi del D.Lgs 42/2004, di cui al DM 24/07/1984 (“Manifattura Tabacchi, nell’ex Monastero di S. Orsola”) e al DM 28/03/1988 (“Complesso monumentale di S. Orsola”)
- Vincolo Archeologico, ex D. Lgs n. 42/04, quale area soggetta a tutela e valorizzazione archeologica
- Pericolosità Geologica media (PG2)
- Pericolosità Idraulica elevata (PI3)
- Pericolosità Sismica elevata (PS3)

Modalità d'intervento:

Intervento è soggetto a intervento edilizio diretto previa approvazione di **Progetto Unitario Convenzionato (PUC)**

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Il Progetto di Valorizzazione culturale - Individuazione degli ambiti di valorizzazione:

Nell'ambito della normativa (art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in Legge 23/11/2001, n. 410 e 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in Legge 06/08/2008 n. 133) è stato redatto uno **programma di valorizzazione e gestione del complesso immobiliare** che ha permesso di individuare la modalità di intervento

Gli ultimi interventi di ristrutturazione, realizzati sull'immobile negli anni novanta, hanno comportato una **consistente alterazione o addirittura scomparsa, dei caratteri originari del complesso architettonico.**

Sono stati individuati e circoscritti settori edilizi nei quali i **valori culturali sono ancora riconoscibili** e quindi, da avviare alla **pubblica fruizione** ed altri per i quali, la loro perdita li predispone ad un uso puramente strumentale.

I **caratteri tipici dell'architettura monastica** sono per quanto possibile rispettati e mantenuti attraverso il progetto di recupero architettonico del manufatto edilizio, permettendo una lettura delle trasformazioni che si sono susseguite nel tempo e della permanenza dei frammenti decorativi, esplicitandone i riferimenti alla loro funzione originaria.

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Individuazione degli ambiti di valorizzazione:

Tenendo presente sia la dimensione temporale delle trasformazioni storiche, sia la capacità del costruito a predisporre ad uno sviluppo progettuale omogeneo, **sono stati individuati settori edilizi morfologicamente coerenti**, che consentono la **suddivisione del Complesso in ambiti di valorizzazione con una specifica vocazione al riuso**.

Questi, in fase di analisi del costruito, coincidono con i settori edilizi, mentre in fase di redazione del progetto architettonico, potranno essere aggregati, per dar vita ad ambiti più estesi ed integrati, dove poter avviare il processo di valorizzazione e di realizzazione formando lotti funzionali omogenei ed autonomi.

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



Individuazione degli ambiti di valorizzazione:

Gli ambiti, sono stati suddivisi in due gruppi:

- il primo (identificato nelle lettere A,B,C) composto da **ambienti e spazi che conservano ancora una parte degli elementi caratteristici dello sviluppo storico della fabbrica**
- il secondo (identificato con le lettere D,E,F,G), costituito da quegli **ambienti in cui tali elementi sono irrimediabilmente scomparsi o mancanti**, a causa della loro completa ristrutturazione o ricostruzione ex novo
- Per ciascuno degli ambiti sono state evidenziate le **modalità e le strategie di valorizzazione**, in coerenza con i principi di **tutela e fruizione pubblica del bene**, cui potranno attenersi i concorrenti nella redazione delle proposte da presentare all'Amministrazione.

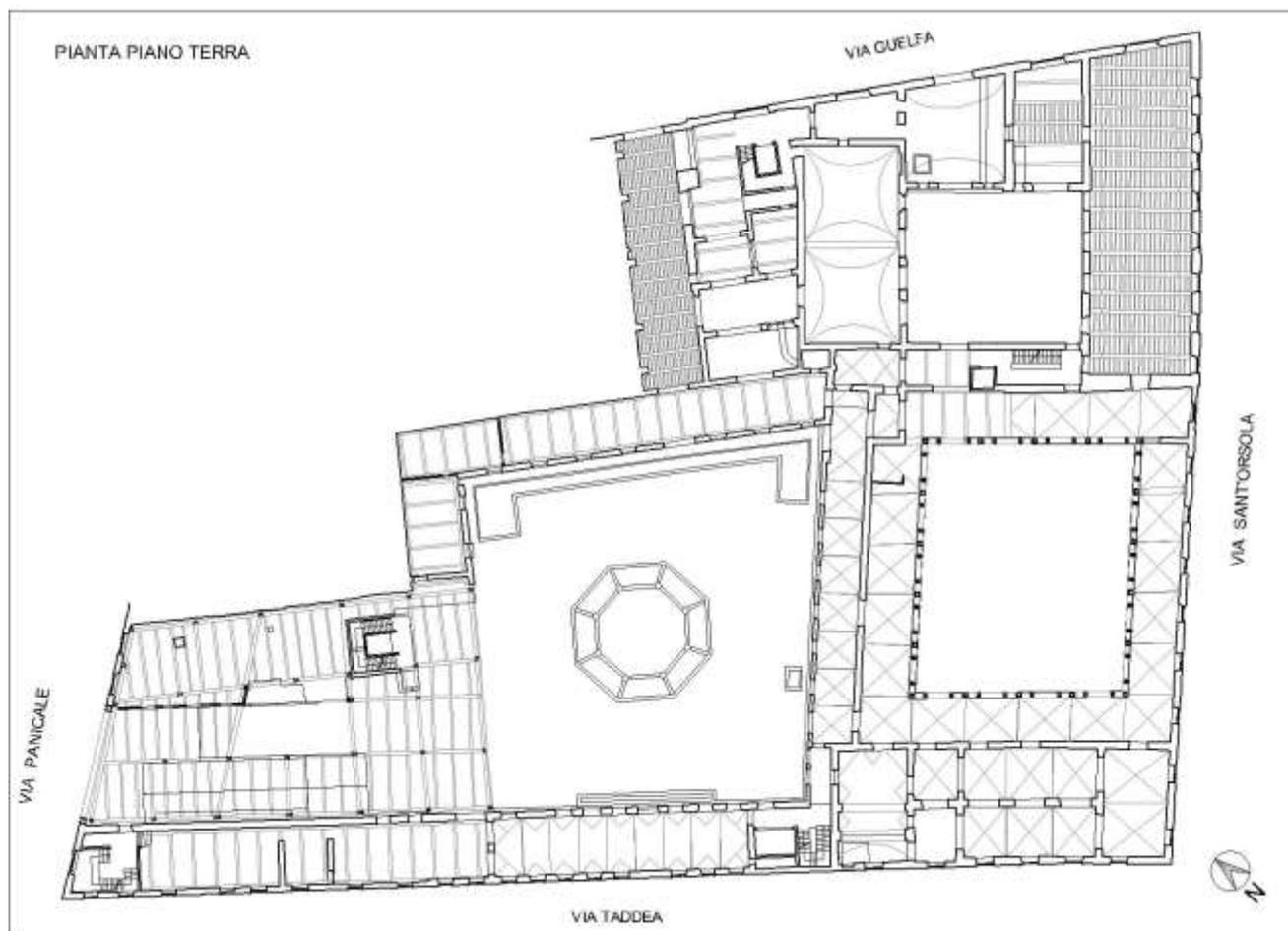
La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



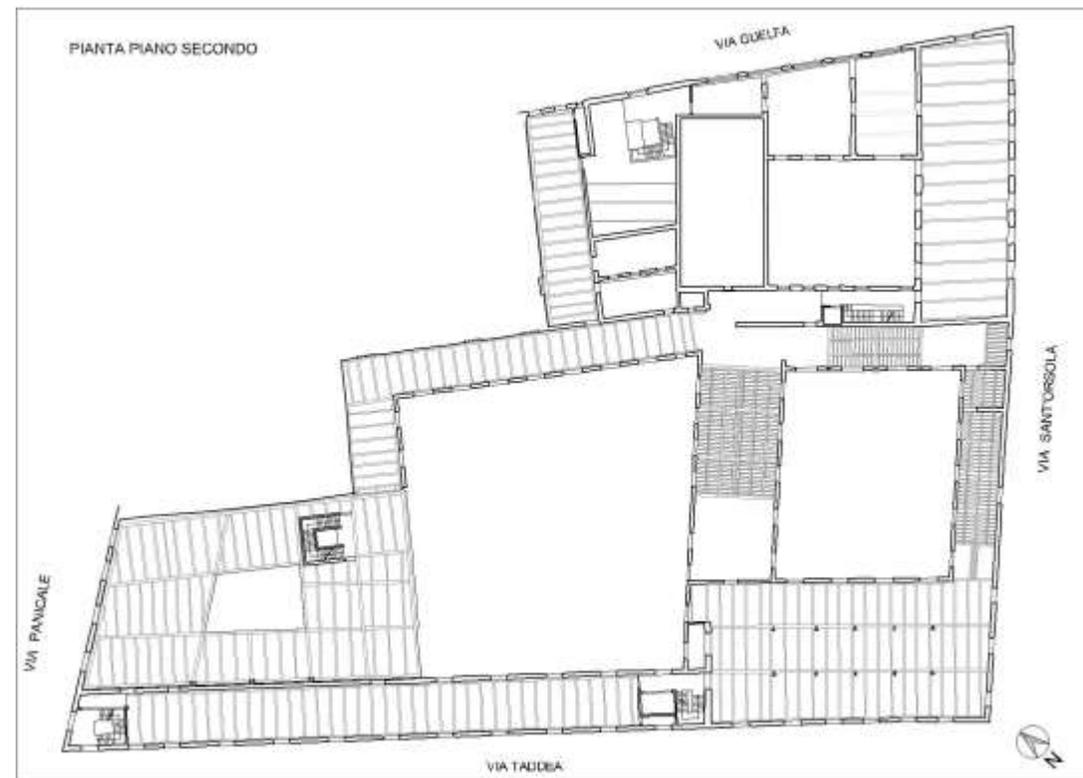
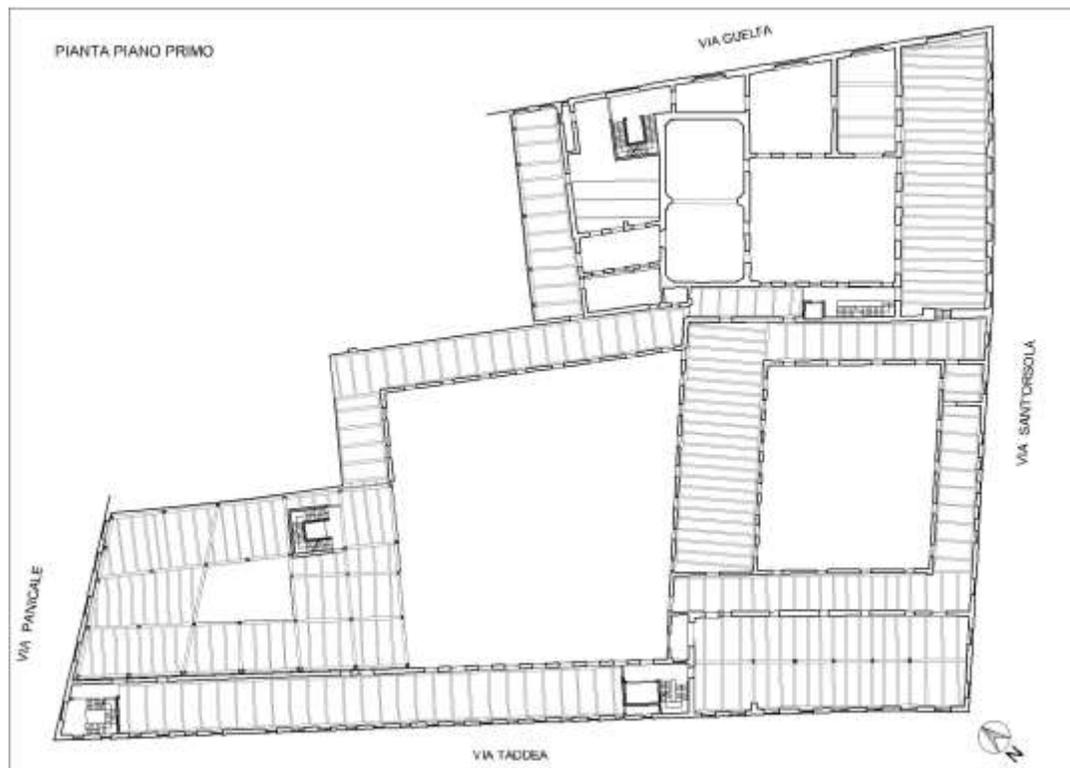
Elenco ambiti di valorizzazione:

- A - corpi di fabbrica con **l'impianto monastico originario**
- B - corpo di **fabbrica formatosi** tra la fine XIV sec. e il XV
- C - unico corpo di fabbrica che si sviluppa su **via Taddea**
- D - sviluppo volumetrico attuale frutto della demolizione e ricostruzione dei preesistenti corpi di fabbrica, operata **negli anni novanta**
- E - corpo di fabbrica **a forma di L** di chiusura interna del cortile dell'Orologio
- F - corpo di fabbrica di **tre unità edilizie a schiera**, risalenti al XIV sec.
- G - **volume di tre piani interrati** sotto la superficie corrispondente al cortile dell'Orologio
- **Spazi aperti** - nei **tre cortili principali** e due di servizio, per i quali si prevede l'uso pubblico con accesso gratuito

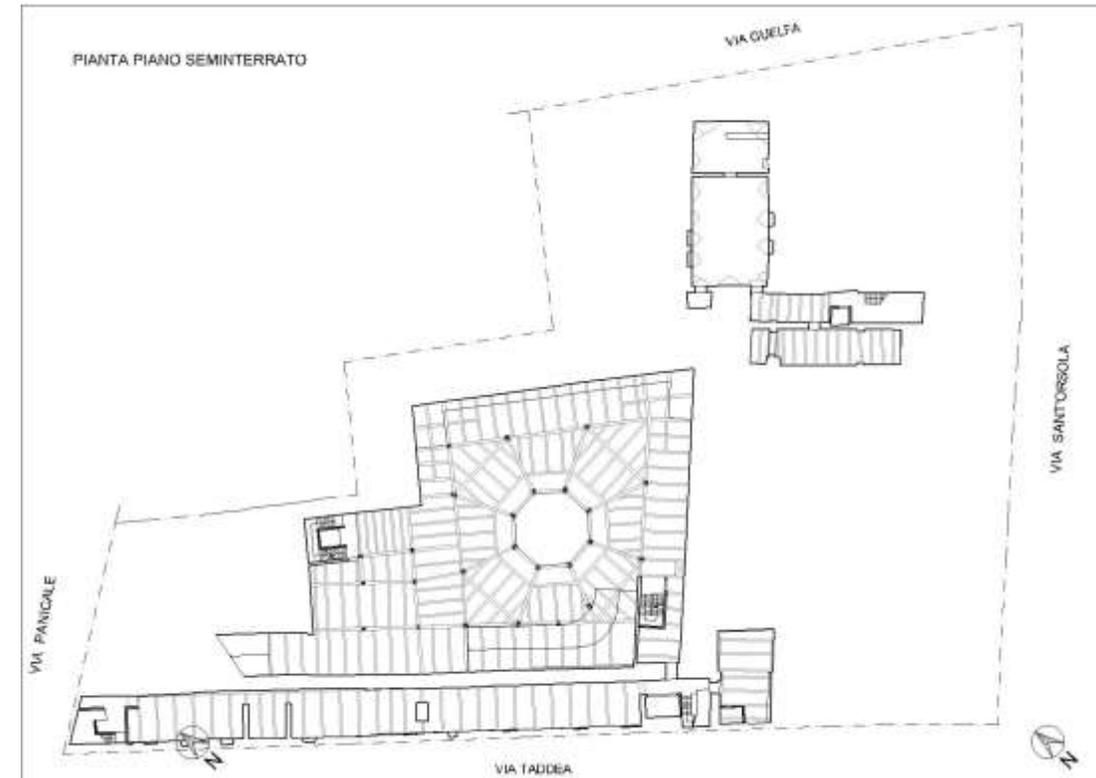
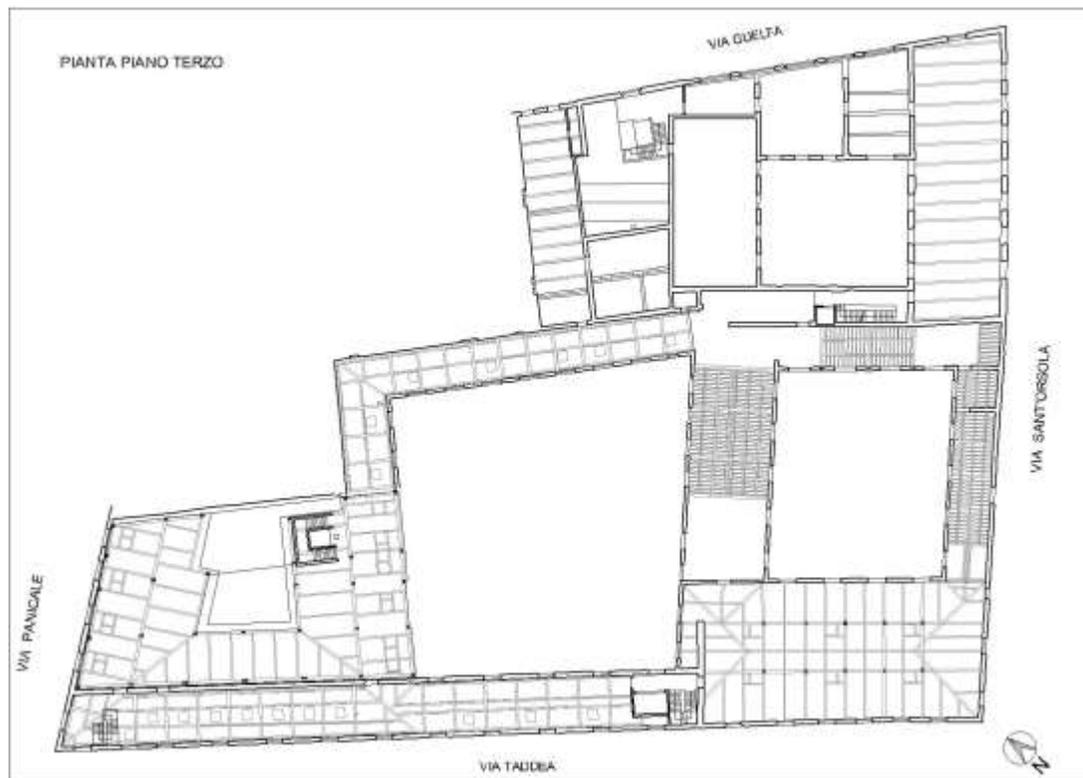
La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



F1 - Funzioni compatibili prevalenti, da poter allocare negli ambiti A, B e C :

- **attività museali**, d'integrazione con il contesto sociale compresi i c.d. servizi connessi alle attività museali
- **attività didattiche e di formazione**, artistica o di altro genere di tipo universitaria o post universitaria
- **attività di ricerca**, riguardante i beni culturali e il restauro
- **attività ludiche o didattiche** per l'infanzia
- attività di **laboratorio artistico** e/o didattico per anziani
- **biblioteca** a tema
- attività per il **tempo libero** anche a carattere culturale

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



F.2 - Funzioni compatibili complementari, da poter allocare negli ambiti D, E, F e G

- attività di **foresteria** connessa alla didattica, formazione e fruizione culturale
- attività di **animazione imprenditoriale, artigianato artistico**
- attività **congressuale** di supporto alle funzioni insediate
- attività **direzionali ufficio**, start up per la produzione culturale
- attività **ricreativa con intrattenimento**
- attività **commerciali** legate alle funzioni insediate
- attività **sportiva** e/o per la cura del corpo
- **servizi turistici** per la promozione, commercializzazione e gestione di prodotti turistici complessi e integrati
- **sedi universitarie** per stranieri
- **autorimessa**

E' prevista una **prevalenza della funzioni pubbliche**

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



La concessione di valorizzazione culturale

La **concessione di valorizzazione** rappresenta lo strumento in grado di sfruttare le potenzialità offerte dal bene ed è l'unica modalità di gestione indiretta per la valorizzazione dei beni culturali.

In tale ipotesi di gestione il **partner privato fornisce un contributo economico e progettuale** di gestione, mentre **l'ente pubblico si concentra essenzialmente sulla definizione degli obiettivi** in termini di **interesse pubblico**, di **qualità dei servizi offerti**, e garantisce il controllo sul rispetto di questi obiettivi.

Il rapporto con il concessionario è regolato con apposito **contratto**, che dovrà indicare i tempi e i livelli dei servizi da erogare e la professionalità degli addetti, specificando che l'inosservanza degli impegni assunti può comportare la risoluzione del rapporto di concessione.

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



La concessione di valorizzazione culturale

La durata della concessione di valorizzazione è prevista fino ad un massimo di **cinquant'anni** e

non comporta alcuna traslazione di potestà pubbliche. Il concessionario, in particolare, si impegna a:

- assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'**approvazione del progetto definitivo/esecutivo** da parte delle competenti Autorità
- **realizzare gli interventi di recupero**, di restauro e ristrutturazione, necessari per la riqualificazione e riconversione del bene culturale, in conformità al progetto tecnico presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



La concessione di valorizzazione culturale

- esercitare la facoltà d'**uso e di godimento del bene** per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso del bene e nel rispetto della natura e della qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica del bene concesso in uso
- **svolgere** a proprio rischio, profitto e responsabilità, **le attività economiche** che intende portare avanti, assumendosi ogni alea economica e finanziaria
- provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla **manutenzione ordinaria e straordinaria del bene** culturale, ante e post realizzazione degli interventi, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.

La riabilitazione del complesso di Sant'Orsola a Firenze



La concessione di valorizzazione culturale

La Città Metropolitana di Firenze ha sottoscritto nel 2021, a seguito di bando ad evidenza pubblica, un **contratto di Concessione in uso di valorizzazione e gestione** dell'ex convento di sant'Orsola nella città di Firenze, ai sensi degli articoli 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in Legge 23/11/2001, n. 410 e 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in Legge 06/08/2008 n. 133 (Rep. 21948 del 11/02/2021) con la società concessionaria Società **ARTEA** Société Anonyme con sede legale in 55 Avenue Marceau, 75116 Parigi.