



## Proposta di Deliberazione del Consiglio Metropolitan

Classifica: 005.05.02.27

Anno: 2016

(6720484)

<i>Oggetto</i>	<b>AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA: INDIRIZZI PER L AVVIO DI UNA NUOVA PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.</b>
<i>Ufficio proponente</i>	<b>DIREZIONE PATRIMONIO - TPL - AMBITO PATRIMONIO</b>
<i>Dirigente/ P.O</i>	<b>TOSI MARIA CECILIA - DIREZIONE PATRIMONIO - TPL - AMBITO PATRIMONIO</b>
<i>Consigliere delegato</i>	<b>ALBANESE BENEDETTA</b>
<i>Relatore</i>	<b>SINDACO METROPOLITANO DI FIRENZE</b>
<i>Immediatamente eseguibile</i>	<b>SI</b>
<i>Parere di regolarità contabile</i>	<b>NON RICHIESTO</b>
<i>Parere dei Sindaci revisori</i>	<b>NON RICHIESTO</b>

**Su proposta del Consigliere Delegato, ALBANESE BENEDETTA**

### **IL CONSIGLIO METROPOLITANO**

**Premesso che:**

- il complesso dell'Ex Convento di Sant'Orsola è stato acquisito dalla Provincia di Firenze, cui dal 1° gennaio 2015 è subentrata questa Città Metropolitana, 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" e con le seguenti prescrizioni:

-*"i progetti di qualunque genere che si intendano eseguire sull'immobile dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs.n. 42/ 2004 e ss.mm.ii.*

-*l'immobile al fine di soddisfare le finalità sociali di carattere didattico-formativo tramite la destinazione del compendio ad immobile di interesse pubblico, non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili*

*con il suo carattere storico o artistico o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione. A tale riguardo ogni variazione d'uso anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica del bene, dovrà essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs.n. 42/2004 e ss.mm.ii”;*

- il complesso in oggetto risulta sottoposto a Vincolo Architettonico – Monumentale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, come da D.M. 24/07/1984 (“Manifattura Tabacchi, nell'ex Monastero di S. Orsola”) e D.M. 28/03/1988 (“Complesso monumentale di S. Orsola”) ed è inoltre interessato dal Vincolo Archeologico, ex D. Lgs n. 42/2004, quale area soggetta a tutela e valorizzazione archeologica.

- la Provincia aveva inserito nel programma triennale delle opere pubbliche 2009/2011 l'intervento di Recupero del Complesso e al fine di reperire il finanziamento necessario aveva partecipato (sulla base di un progetto preliminare, approvato con D.G.P. n. 31 in data 20 febbraio 2009, del complessivo importo di €. 31.341.972,00) al bando regionale di cui al Decreto Dirigenziale n. 2326 del 26.05.2008 per l'assegnazione di finanziamenti del P.I.U.S.S., Asse V del P.O.R. – FESR 2007-2013, riservandosi di valutare anche altre modalità di reperimento delle risorse, tra cui il ricorso a investimenti da parte di privati;

- la pianificazione P.I.U.S.S. non attivava risorse in favore del progetto della Provincia e dunque nel dicembre 2010 l'Amministrazione Provinciale completava la redazione del Progetto Unitario di Sant'Orsola ex art. 52.2 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., finalizzato al recupero del Complesso, al suo consolidamento e alla sua riorganizzazione funzionale in riferimento al contesto sociale e insediativo;

- tale Progetto Unitario veniva approvato in data 29 marzo 2011 in Conferenza di Servizi cui partecipavano il Comune di Firenze, la Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici, l'Autorità di Bacino, il Genio Civile, la Asl, il Comando dei VV.F., Publiacqua s.p.a, Enel s.p.a;

- sull'intervento di restauro e risanamento conservativo si era pronunciato favorevolmente anche il Comitato Tecnico-Scientifico per i Beni Architettonici e paesaggistici, costituito presso il MIBAC;

- nelle more di eventuali sviluppi in ordine alle possibilità di finanziamento, in data 22 settembre 2011 era pervenuta alla Amministrazione Provinciale una proposta di finanzia di progetto, presentata da un soggetto privato relativa alla “*Riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso ex Convento di Sant' Orsola*”;

- con Deliberazione n. 252 del 29.12.2011 la Giunta provinciale stabiliva di dare corso alle procedure per la valutazione della proposta di finanzia di progetto già presentata e di quelle che sarebbero state eventualmente presentate a seguito della pubblicazione di apposito Avviso indicativo e determinava i criteri di valutazione per la individuazione della proposta di pubblico interesse;

- in data 16.01.2012 veniva pubblicato l'avviso pubblico nel quale veniva stabilito il termine per la presentazione delle proposte e alla scadenza prevista veniva accertata la presentazione di n. 1 unica proposta;

-il procedimento esperito ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs. n. 163/2006, si concludeva negativamente, come da Deliberazione n. 111 /2013 della Giunta provinciale, stante il fatto che il proponente, a fronte di una proposta non in linea con il pubblico interesse, non aveva prodotto nei termini assegnati le modifiche e gli adeguamenti che avrebbero potuto eventualmente consentire il superamento delle criticità evidenziate;

- l'Amministrazione Provinciale, a fronte dell'impossibilità di far fronte con risorse proprie e/o finanziamenti pubblici al recupero del Complesso, con Deliberazione della Giunta n. 22 del 18 febbraio 2014, decideva di esperire una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento a privati di una *concessione di valorizzazione* del Complesso Sant'Orsola", ai sensi dell'art. 58 comma 6 della Legge n. 133/2008 che ha esteso la procedura di cui art. 3 bis della D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato, ai beni immobili di Regioni, Province, Comuni ed altri enti locali, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione mediante concessione o locazione a terzi, a titolo oneroso, ovvero di dismissione, ed inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;

- l'Amministrazione con tale scelta rinunciava all'utilizzo all'interno del Complesso di spazi da destinare a funzioni pubbliche, non a reddito, a gestione esclusivamente pubblica, come previsto nel Progetto Unitario approvato nell'anno 2011 (spazi per la formazione artistica, uffici pubblici per il turismo, spazi per pubblica utilità e sicurezza, spazi tecnici, parcheggio), e decideva di ricorrere allo strumento della concessione di valorizzazione per la selezione di investitori privati, che nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite e soprattutto dei vincoli e delle prescrizioni derivanti sia dall'atto di acquisto del Complesso, che dagli Enti posti a sua tutela (Soprintendenza Beni architettonici e Paesaggistici e Soprintendenza per i beni archeologici), fossero intenzionati al recupero e alla rifunzionalizzazione del Complesso, sulla base di un piano programma di valorizzazione e gestione che nell'arco di durata della concessione garantisse il rientro dalle spese sostenute e il raggiungimento di un utile adeguato a remunerare l'investimento;

- nella procedura di evidenza pubblica, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il concessionario sarebbe stato individuato sulla base della migliore offerta pervenuta, tecnicamente ed economicamente sostenibile e conveniente, fermo restando che l'aggiudicazione definitiva e la stipula della concessione restava subordinata all'autorizzazione del MIBAC, che avrebbe dovuto pronunciarsi sul Piano Programma di valorizzazione e gestione dell'offerta risultata aggiudicataria;

**Tutto ciò premesso e ricordato che :**

- la procedura di gara avviata in esito alla Deliberazione della Giunta provinciale n. 22/2014, con la quale si approvavano *Linee guida per la valorizzazione del Complesso*, andava deserta come da verbale in data 6 giugno 2014, per mancata presentazione di offerte;
- la Giunta provinciale decideva di reiterare la procedura con Deliberazione n. 106 del 20 giugno 2014, ma anche tale procedura andava deserta, in quanto solo dopo la scadenza del termine fissato nell'avviso pubblico, perveniva un'offerta;

- la Giunta provinciale con atto n. 187 del 12 novembre 2014 autorizzava, con l'operatore che aveva presentato in ritardo la sua offerta, una procedura negoziata che si concludeva negativamente perché la proposta tecnica presentata, non veniva ammessa alla successiva fase della valutazione economica, come da atto dirigenziale n. 820 del 2 marzo 2015;
- con Determinazione n. 1928 del 21 maggio 2015, la Direzione Patrimonio approvava la pubblicazione di un nuovo avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse all'affidamento in concessione di valorizzazione del Complesso, e il Consiglio metropolitano, in sede di approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio 2015, inseriva il Complesso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 della Legge n. 133/2008 e s.m.i, come bene da valorizzare:
- anche la procedura negoziata, avviata con l'unico operatore che aveva manifestato interesse all'affidamento, si è conclusa negativamente perché la proposta presentata non ha raggiunto il punteggio minimo richiesto per essere ammessa alla valutazione economica, come da atto dirigenziale n. 69 del 21 gennaio 2016;

**Considerato:**

- che il recupero e la rifunzionalizzazione del Complesso immobiliare di Sant'Orsola costituisce un intervento urbano di rilevanza strategica nel centro storico poiché, contribuendo alla riqualificazione di tutta l'area che gravita intorno alla basilica di San Lorenzo, può offrire spazi e opportunità rispondenti alle esigenze del quartiere di San Lorenzo;
- che il bilancio della Città metropolitana non è in grado di assicurare gli investimenti necessari per il recupero del Complesso e la mancanza di finanziamenti da parte di altri soggetti pubblici, impone necessariamente di ricorrere allo strumento della concessione di valorizzazione ex art. 3 bis della Legge 23 novembre 2001 n. 410, per attrarre e coinvolgere operatori privati, interessati al recupero del patrimonio storico-artistico dell'Ex Convento e alla sua conservazione attiva;
- che si intende dunque confermare, anche per il corrente esercizio 2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 6 della Legge n. 133/2008, che il Complesso Ex Convento di Sant'Orsola, è bene non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali della Città Metropolitana, da valorizzazione con lo strumento della concessione di cui all'art. 3 bis della Legge 410/2001, ed avviare una nuova procedura di evidenza pubblica, finalizzata a selezionare operatori interessati alla valorizzazione e gestione del Complesso;

**Valutato a tal proposito:**

-che il Regolamento urbanistico del Comune di Firenze individua il Complesso di Sant'Orsola nell'U.T.O.E. 12 - Area di trasformazione scheda ATs 12.32, con i seguenti parametri quantitativi :

- superficie per servizi e spazi pubblici mq 5.356
- superficie di progetto ammessa (Sul) mq 17.500 , corrispondente alla superficie esistente stimata in mq 17.500

e con le seguenti funzioni:

- attrezzatura culturale/museo
- attrezzature sociali e socio sanitarie

- attrezzatura pubblica amministrativa
- scuola dell'obbligo/materna/asilo nido
- università
- attrezzatura militare e di polizia
- 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)

- che gli avvisi pubblici in precedenza pubblicati per l'affidamento della concessione, hanno imposto ai concorrenti di prevedere lo svolgimento nel Complesso solo di attività compatibili con le destinazioni d'uso consentite dal Regolamento urbanistico del Comune di Firenze e con la destinazione del Compendio ad immobile di interesse pubblico, come da atto di acquisto rep. 439/2009;

- che tale scelta è tuttora pienamente condivisibile, perché garantisce tempi di attuazione degli interventi subordinati alla sola approvazione da parte del MIBAC ai sensi del D.Lgs.n. 42/2004 del Piano programma di valorizzazione, mentre in caso di destinazioni d'uso diverse dalle attuali, l'aggiudicazione definitiva della concessione resterebbe subordinata, oltre che all'autorizzazione del M.I.B.A.C., anche a quella del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che ha trasferito il bene con il vincolo di destinazione a *immobile di interesse pubblico* e all'approvazione di una variante al Regolamento urbanistico del Comune di Firenze;

- che l'esito delle procedure fin qui esperite, induce comunque a ritenere opportuno, per attrarre gli investitori privati, con la possibilità di una gestione più remunerativa del Complesso, di prevedere la facoltà di proporre un Piano programma di valorizzazione del bene, che contempa, per una superficie utile limitata, non superiore a 3.000 mq di sul, tale non compromettere e snaturare la destinazione "pubblica" del Compendio, anche destinazioni d'uso diverse da quelle attuali, per le quali il concorrente che le propone dovrà assumere a proprio integrale ed esclusivo rischio il conseguimento dell'approvazione della necessaria variante al Regolamento urbanistico del Comune di Firenze e delle ulteriori approvazioni e nulla osta degli altri enti coinvolti;

-che il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico del Comune, escludono la possibilità di insediare nel Compendio attività ricettive e residenziali e consentono quali destinazioni d'uso private le funzioni contenute nei capisaldi delle destinazioni d'uso *direzionale comprensivo delle attività private di servizio e commerciale*, come elencate all'art. 19 delle NTA del Regolamento urbanistico del Comune, che in estratto si allega al presente atto;

- che ferma restando la facoltà di cui sopra, la presentazione di un Piano programma di valorizzazione del Compendio che preveda l'insediamento delle sole funzioni attualmente consentite dalla strumentazione urbanistica del Comune, resta preferibile per l'Amministrazione e quindi nell'Avviso pubblico dovrà prevedersi una premialità in termini di attribuzione dei punteggi, per le proposte che non richiedano l'avvio della procedura di variante;

-che è altresì opportuno assicurarsi in via preliminare che gli investitori privati siano in possesso di adeguata effettiva capacità economico finanziaria, tale da garantire la effettiva e completa realizzazione degli interventi di recupero in tempi certi e quindi prevedere nell'avviso pubblico che tale adeguata capacità finanziaria sia comprovata con idonee garanzie bancarie, da prodursi nella fase di qualificazione alla procedura di gara;

**Ritenuto** di dettare alla Direzione Patrimonio indirizzi per la predisposizione di un nuovo avviso, sulla base di quanto sopra rilevato;

**Visto** l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e ravvisata la propria competenza in merito;

**Preso atto** del parere favorevole espresso, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.vo n.267/2000, dal Dirigente della Direzione Patrimonio e TPL, Dott.ssa Maria Cecilia Tosi in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, come da allegato alla presente proposta;

**Con voti .....**

### **DELIBERA**

1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 6 della Legge n. 133/2008, di confermare che il Complesso Ex Convento di Sant'Orsola, è bene non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali della Città Metropolitana, da valorizzazione con lo strumento della concessione di cui all'art. 3 bis della Legge 410/2001.

2) Di dare mandato alla Direzione Patrimonio di predisporre un nuovo avviso pubblico per la selezione di proposte di recupero e riuso del Complesso da parte di investitori e gestori privati, dettando i seguenti indirizzi :

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 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;
- fissazione del termine di presentazione delle offerte in sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso pubblico .

3) Di incaricare il Consigliere Delegato al Patrimonio ad avviare, in collaborazione con il Comune di Firenze, un percorso di ascolto e di dialogo con tutti gli stakeholders che condividono con l'Amministrazione l'obiettivo di valorizzare il Complesso Ex Convento di Sant'Orsola.

Con separata votazione e con voti .....

#### **DELIBERA ALTRESI'**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile

**“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 <http://attionline.cittametropolitana.fi.it/>”**