



Villa Medicea dell'Ambrogiana Comune di Montelupo Fiorentino (FI)



Grande complesso del 1500, Villa Medicea dell'Ambrogiana è un bene dello Stato, appartenente al demanio storico-artistico. Consegnato nel 1970 al Ministero della Giustizia per gli usi dell'Ospedale Psichiatrico Giudiziario (OPG) è stato nel tempo ristrutturato per adattarlo all'uso.

Esso è delimitato da alte mura, all'interno delle quali si trovano la villa vera e propria, oltre la prima, la seconda e la terza sezione di detenzione. I fabbricati sono corredati di aree esterne di pertinenza. Il compendio è circondato da strade e parchi urbani di ampie dimensioni.

CENNI STORICI

Il Podere dell'Ambrogiana divenne proprietà medicea a partire dal 1573. Alla fine del XVI secolo il granduca Ferdinando I°, infatti, ne commissiona la ricostruzione e la trasformazione in Villa, a partire dal preesistente casino signorile, con l'inserimento di quattro torri angolari e un chiostro centrale dotato di cisterna; tra gli architetti coinvolti nel progetto emerge la figura di Raffaello Pagni, collaboratore di Bernardo Buontalenti. Nel XVII secolo la struttura è collegata tramite un lungo corridoio ad un convento di padri Alcantarini. Nella seconda metà del XIX secolo la villa e i suoi annessi sono trasformati in manicomio, quindi in ospedale psichiatrico giudiziario.



Villa Medicea dell'Ambrogiana Comune di Montelupo Fiorentino (FI)

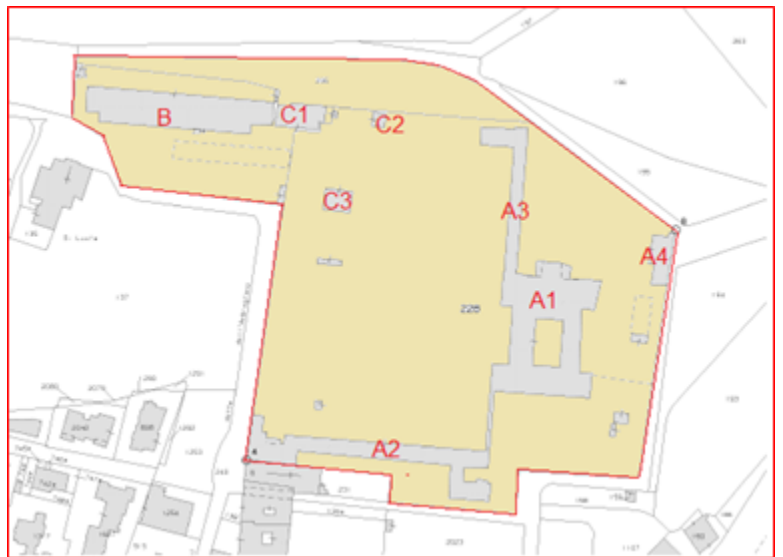
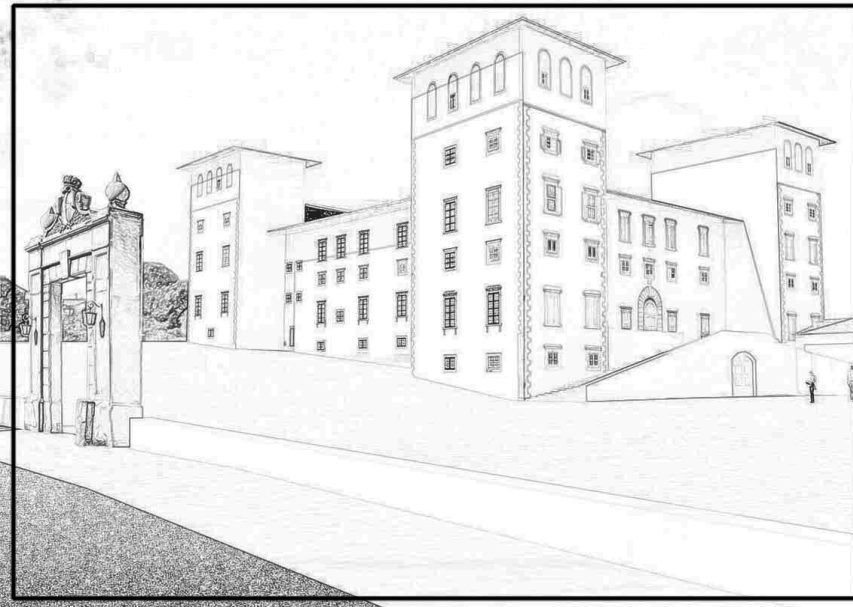


INIZIATIVA IMMOBILIARE:

La dismissione della Villa Medicea dell'Ambrogiana dalla sua funzione di manicomio prima e ospedale giudiziario poi, rappresenta un'opportunità di recupero, di valorizzazione per un bene pubblico di grande pregio e valore, oltre che un potenziale fattore di crescita economica per tutto il territorio.

L'Agenzia del Demanio, il Ministero della Giustizia - DAP, la Regione Toscana e il Comune di Montelupo Fiorentino si sono riuniti per definire la futura destinazione del bene e nel novembre 2016 è stato sottoscritto un protocollo di intesa per l'attuazione del programma di valorizzazione del bene.

Come previsto dal protocollo il 6 febbraio del 2017 è stato costituito un Gruppo di lavoro che ha definito i contenuti dello studio di fattibilità che l'Agenzia del Demanio ha finanziato per €. 83.000,00.



CONSISTENZE:

Superficie lorda complessiva : **15.830 mq**

di cui:

- Villa medicea (A1): 8.100 mq
- 1^ sezione (A3): 550 mq
- 2^ sezione (A2): 2.100 mq
- 3^ sezione (B): 4.000 mq
- Altri fabbricati: 1.080 mq

Superficie scoperta : **33.500 mq**



Villa Medicea dell'Ambrogiana

Comune di Montelupo Fiorentino (FI)

STUDIO DI FATTIBILITA':

Considerate le caratteristiche proprie del compendio immobiliare e l'esigenza specifica di sviluppare una operazione di valorizzazione caratterizzata da un mix di funzioni sia pubbliche (anche di carattere territoriale) che private, tali da consentire l'effettivo recupero e rifunzionalizzazione del complesso, l'Agenzia del Demanio, ha individuato nel "Bando per Studio di Fattibilità" lo strumento più adatto per ricevere il supporto tecnico necessario ad individuare le migliori strategie attuative di trasformazione del bene.

La definizione delle richieste oggetto del bando rappresenta un esempio di cura e valorizzazione del patrimonio pubblico attraverso la sinergia e l'avvicinamento dello Stato agli Enti Locali. Tali contenuti nascono infatti da una fattiva attività di collaborazione istituzionale fra tutti i soggetti coinvolti, Agenzia del Demanio, Comune di Montelupo Fiorentino, Regione Toscana e Mibact che, attraverso la costituzione di un Gruppo di Lavoro, hanno elaborato un documento preliminare al programma di valorizzazione all'interno del quale sono state delineate le linee guida che lo studio di fattibilità dovrà approfondire. Un nuovo metodo quindi per intervenire nella valorizzazione dei beni di proprietà pubblica dove lo Stato, proprietario, al fine di definire le strategie da sviluppare per la valorizzazione del bene si è preventivamente confrontato con gli Enti interessati per verificarne la coerenza con le norme del governo del territorio, della tutela paesaggistica ma anche con le aspettative degli'altri Enti interessati. Gli elaborati dello Studio di Fattibilità verranno trasformati in variante allo strumento urbanistico accorciando considerevolmente i tempi per il nuovo utilizzo del compendio.

Il bene dismesso dal Ministero della Giustizia il 30 giugno 2017, è quindi stato inserito velocemente in un percorso di valorizzazione per evitare che il compendio rimanga abbandonato ed incustodito.

Fra i contenuti che lo studio di fattibilità dovrà approfondire **tre** sono stati ritenuti dal gruppo di lavoro come obiettivi fondanti:

- **Accessibilità:** prevedere l'abbattimento delle mura perimetrali consentendo una ricucitura della Villa al sistema urbano circostante e valorizzarne la monumentalità ;
- **Compartimentazione:** considerato che il compendio è composto da vari elementi di fabbrica individuare per ciascuno, in base alle caratteristiche e dimensioni, un utilizzo diverso anche in funzione della sostenibilità economica del programma di valorizzazione stesso;
- **Schema Direttore :** ossia l'individuazione di un mix funzionale idoneo a garantire la fattibilità economica dell'intervento correlata ad un progetto imprenditoriale di sostenibilità /convenienza economica che garantisca la massima fruibilità pubblica delle aree con maggior interesse storico/architettonico.

TIPOLOGIA DI PROCEDURA NEGOZIATA:

Il Bando (ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera b) del D. Lgs.50/16) è stato impostato per garantire una adeguata apertura al mercato e per questo si è ritenuto più conveniente avviare una attività esplorativa del mercato, mediante pubblicazione di un apposito Avviso atto ad individuare n. 10 operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata.

Il criterio di aggiudicazione del servizio è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa partendo dall'importo a base di gara di circa €. 65.000,00 escluso IVA ed altri oneri di legge (Totale di circa €. 83.000,00) La commissione aggiudicatrice sarà composta non solo da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio ma anche da rappresentanti degli'altri Enti già componenti del precedente Gruppo di Lavoro.