



**Atto Dirigenziale**  
**N. 542 del 19/02/2020**

Classifica: 005.05.02.27

Anno 2020

(7143006)

|                |  |
|----------------|--|
| <i>Oggetto</i> | <b>CONCESSIONE VALORIZZAZIONE COMPLESSO SANT'ORSOLA:<br/>NOMINA COMMISSIONE GIUDICATRICE VALUTAZIONE<br/>PROPOSTA.</b> |
|----------------|--|

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <i>Ufficio Redattore</i>        | <b>DIPARTIMENTO TERRITORIALE</b>  |
| <i>Riferimento PEG</i>          |   |
| <i>Resp. del Proc.</i>          | <b>Dott.ssa Maria Cecilia Tosi</b>                                      |
| <i>Dirigente/ Titolare P.O.</i> | <b>TOSI MARIA CECILIA - DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA<br/>TERRITORIALE</b> |

LANBA

**Il Dirigente / Titolare P.O.**

**PREMESSO:**

- che la Città metropolitana di Firenze, subentrata alla omonima Provincia ai sensi della legge n. 56/2014 è proprietaria del complesso dell'Ex Convento di Sant'Orsola, acquisito 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”*;
- che dopo il fallimento delle procedure, di project financing, aperte e negoziate, espletate negli anni dal 2011 al 2016 per l'affidamento a privati di una concessione di valorizzazione del Complesso, con deliberazione n. 73 del 12 settembre 2018 il Consiglio metropolitano dava mandato a questa Direzione Patrimonio di avviare una procedura volta all'individuazione di un operatore economico che, singolarmente o in raggruppamento con altri, fosse interessato all'affidamento in concessione di valorizzazione del Complesso di Sant'Orsola, con cui avviare una trattativa privata, riconfermando i seguenti indirizzi già dettati con la precedente delibera n. 27 del 18 maggio 2016 ovvero:
  - *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; .*

- che in esecuzione della delibera sopracitata veniva approvato con determina n. 2176 del 2 ottobre 2018 l'Avviso pubblico, che rettificato con successivo atto n. 2197/2018 fissava alla 30 novembre 2018 il termine per la presentazione delle proposte;

- che l'Avviso prevedeva che l'individuazione del concessionario sarebbe avvenuta sulla base dell'offerta risultata la migliore, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione tecnicamente ed economicamente, ovvero quella in grado di assicurare il maggior investimento di manutenzione e valorizzazione del bene e che la procedura si sarebbe svolta in due fasi:
  - la prima di valutazione delle proposte sulla base di elementi qualitativi ( scelte progettuali per il restauro e la riqualificazione del Complesso, funzioni proposte, sostenibilità ambientali ed efficienza energetica) e quantitativi( durata della concessione, anone offerto e importo dell'investimento),
  - la seconda di verifica dell'attendibilità e sostenibilità della migliore proposta selezionata mediante richiesta del relativo Piano economico finanziario e verifica della capacità finanziaria dell'operatore proponente di disporre della liquidità di risorse proprie, pari ad almeno un terzo dell'investimento proposto;
- che con atto dirigenziale n. 2632 del 3 dicembre 2018 si prendeva atto che anche tale ultima procedura era andata deserta;

**DATO atto** che in data 28 gennaio 2020 è stata presentata una proposta, prot. 3971, per l'affidamento in concessione di valorizzazione del Complesso, completa di tutta documentazione prevista per la prima fase di valutazione dall'ultimo Avviso pubblicato nell'anno 2018, per l'affidamento a trattativa privata;

**CONSIDERATO:**

- che l'Amministrazione, già nelle more dell'ultima procedura per l'affidamento a trattativa privata della concessione di valorizzazione, aveva avviato i lavori di rifacimento delle coperture del Complesso e la progettazione di quello delle facciate;
- che alla luce dell'esito negativo dell'Avviso, l'Amministrazione dichiarava di voler proseguire negli interventi programmati e comunque di essere disponibile ad avviare una trattativa privata e diretta per l'affidamento in concessione di valorizzazione del Complesso con chiunque presentasse una proposta conforme agli indirizzi e requisiti già dettati;

**RITENUTO** pertanto di dare avvio al procedimento di valutazione della proposta sulla base degli elementi qualitativi e quantitativi previsti dal'Avviso 2018 e conseguentemente di procedere alla nomina di un' apposita Commissione tecnica, al fine di valutare la qualità, attendibilità e sostenibilità della proposta e fornire così all'Amministrazione gli elementi utili per le successive decisioni;

**RICHIAMATO** per analogia l'art. 77 del Decreto legislativo n. 50/2016 che prevede:

- nelle procedure di aggiudicazione di contratti di appalti o di concessioni, limitatamente ai casi di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, che la valutazione delle offerte sia affidata ad una commissione giudicatrice, composta da esperti nello specifico settore cui afferisce all'oggetto del contratto;
- che la commissione sia costituita da un numero dispari di commissari non superiore a cinque e scelti fra gli esperti iscritti all'Albo istituito presso l'ANAC;

**DATO ATTO** che l' Albo non è stato ancora istituito e quindi trova applicazione l'art. 216, comma 12, ai sensi del quale "Fino alla adozione della disciplina in materia di iscrizione all'Albo di cui all'articolo 78, la commissione giudicatrice continua ad essere nominata dall'organo della stazione appaltante competente ad effettuare la scelta del soggetto affidatario del contratto, secondo regole di competenza e trasparenza preventivamente individuate da ciascuna stazione appaltante.";

**VISTO** il vigente Regolamento dei contratti dell'Ente che, per particolari procedure da aggiudicare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, prevede che la Commissione possa essere composta da un presidente e quattro membri, di norma individuati fra i dipendenti dell'Amministrazione ovvero all'esterno nel rispetto delle norme vigenti in materia di incompatibilità;

**DATO ATTO:**

- che si è ritenuto opportuno, in considerazione della rilevanza strategica del Complesso di Sant'Orsola, per il centro storico della città di Firenze, di attingere anche alle professionalità di detto Comune, tra quelle necessarie per la valutazione dell'offerta;
- che sono stati individuati quali membri, per l'incarico di componenti della Commissione, l'Ing. Giacomo Parenti, Direttore Generale del Comune di Firenze e della Città metropolitana, il dott. Pasquale Monea Segretario generale della Città Metropolitana, l'Arch. Stefania Fanfani Dirigente responsabile della Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, l'Arch. Luca Gentili funzionario tecnico della Città metropolitana e il dott. Michele Bazzani, Funzionario incaricato di posizione organizzativa della Direzione Servizi finanziari;
- che i soggetti sopra indicati sono in possesso delle esperienze e competenze necessarie, come risulta dai loro curricula, allegati al presente atto, e non hanno svolto alcuna funzione o incarico tecnico o amministrativo relativamente alla concessione in oggetto;
- che per le funzioni di "segretario verbalizzante" della Commissione si è acquisita la disponibilità del sig. Massimo Mazzoni;
- 

**DATO ATTO ALTRESÌ** che ai componenti della Commissione, nonché al segretario verbalizzante non spetterà alcuna remunerazione aggiuntiva, salvo che, per il segretario, l'applicazione delle ordinarie previsioni contrattuali relative al compenso per lavoro straordinario qualora le prestazioni siano svolte al di fuori dell'orario di lavoro;

**RILEVATO** dunque che il presente atto non comporta dunque l'assunzione di alcun impegno di spesa;

**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 Metropolitano 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 nominare** la Commissione giudicatrice per la valutazione della proposta, presentata il 28 gennaio 2020 prot. 3971, per l'affidamento a trattativa privata della concessione di valorizzazione del Complesso di Sant'Orsola come segue:

Presidente:

Ing. Giacomo Parenti

Membri:

Dott. Michele Bazzani

Arch. Stefania Fanfani

Arch. Luca Gentili

Dott. Pasquale Monea

Segretario:

Massimo Mazzoni.

2) **Di dare atto** che al momento dell'accettazione dell'incarico i commissari dovranno dichiarare formalmente ai sensi dell'art. 47 del DPR. n. 445/2000, l'inesistenza di cause di incompatibilità e di astensione, di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'art. 77 del D.Lgs. 50/2016.

3) **Di inoltrare** il presente atto alla Segreteria Generale per la relativa pubblicazione e raccolta.

*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      19/02/2020

**TOSI MARIA CECILIA - DIPARTIMENTO SVILUPPO  
AREA TERRITORIALE**

“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”