



CONCESSIONE VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA.

VERBALE PRIMA SEDUTA RISERVATA PER LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA.

In data **27 febbraio 2020** alle ore 9.10 presso l'Ufficio del Direttore Generale della Città metropolitana di Firenze, Via Cavour 9, Firenze si è riunita la Commissione Giudicatrice per la valutazione dell'offerta tecnica (proposta) prot. 3971 del 28/1/2020.

Sono presenti tutti i sotto indicati membri della Commissione nominata con Atto Dirigenziale n. 542 del 19/02/2020:

- Ing. Giacomo Parenti, Direttore Generale della Città metropolitana, in qualità di Presidente;
- Dott. Pasquale Monea, Segretario Generale della Città metropolitana, in qualità di membro;
- Arch. Stefania Fanfani, Direttore Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, in qualità di membro;
- Arch. Luca Gentili, funzionario tecnico della Città metropolitana, in qualità di membro;
- Dott. Michele Bazzani, funzionario incaricato di P.O. della Direzione Risorse Finanziarie, del Comune di Firenze in qualità di membro
- Massimo Mazzoni in qualità di segretario verbalizzante.

I membri della Commissione dichiarano preliminarmente, ai sensi del comma 9 dell'art. 77 del D.Lgs. 50/2016, di non trovarsi nelle cause di astensione previste dall'art. 51 c.p.c. con le imprese partecipanti alla gara e di incompatibilità ai sensi dei commi 4,5 e 6 dello stesso articolo 77. A questo proposito i componenti della Commissione rilasciano formale dichiarazione.

Ogni componente della Commissione rilascia dichiarazione sostitutiva, corredata di copia del documento d'identità, relativa alla propria posizione riguardo a condanne penali, misure di prevenzione, decisioni civili, provvedimenti iscritti nel casellario giudiziale, con particolare riferimento al titolo II capo I del Codice penale, che vengono depositate agli atti.

Preliminarmente all'inizio della seduta il RUP Dott.ssa Maria Cecilia Tosi Dirigente della Direzione Patrimonio e TPL della Città Metropolitana procede a consegnare al Presidente della Commissione giudicatrice il materiale che costituisce la proposta presentata in data 28 gennaio 2020. Il RUP illustra poi l'iter che ha portato alla costituzione della presente Commissione.

Il RUP, terminata la presentazione si allontana e la Commissione inizia i lavori.

Il Presidente rileva come il compito della Commissione sia quello di **attestare la coerenza della proposta con la Delibera di Consiglio metropolitano n. 73/2018 e relativo bando.**

La commissione prende atto della documentazione trasmessa con nota del 27/02/2020 dal RUP dando atto che la stessa è stata consegnata senza plico e provvede a siglare la documentazione composta dagli allegati 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14.

A questo punto il Presidente inizia la lettura degli elaborati prodotti con la relazione illustrativa 6A.

La Commissione decide che i membri maggiormente esperti nelle materie affrontate approfondiscano, anche in separata sede da condividere successivamente con la commissione, alcuni specifici aspetti dell'offerta utili ad una valutazione complessiva della proposta.

In particolare saranno approfonditi:

- dall'Arch. Luca Gentili la valutazione dell'offerta in merito a:

A1- le scelte progettuali per il restauro e la riqualificazione del Complesso con indicazione degli elementi di coerenza progettuale e gestionale con il principio della conservazione attiva del complesso come percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico architettoniche dell'organismo e la sua valorizzazione funzionale intesa come leva di sviluppo locale, tenendo conto delle effettive potenzialità del Complesso e delle sue concrete possibilità di reinserimento nel tessuto urbano e socio economico di cui fisicamente fa parte.

A2 "le modalità di intervento per il recupero dell'immobile e gli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi dal punto di vista delle tecniche conservative e di restauro"

A3 "gli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi dal punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto

A4 Interventi finalizzati all'integrazione e mitigazione del cantiere nella realtà urbana e ambientale circostante;

B7- programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie che verranno effettuate per tutta la durata della gestione con indicazione dell'ammontare degli investimenti previsti

D Eventuale dichiarazione di impegno ad acquisire la certificazione di qualità ambientale nelle diverse fasi del processo edilizio da parte di soggetti certificatori accreditati.

- dall'Arch. Stefania Fanfani valutazioni in merito a:
 - B4 Conformità della proposta alle destinazioni d'uso attualmente previste dalla strumentazione urbanistica del Comune di Firenze.
- dal Dott. Pasquale Monea saranno verificate il rispetto delle tabelle contenenti le superfici della destinazione d'uso
- dal Dott. Michele Bazzani saranno valutati gli aspetti finanziari che troveranno declinazione approfondita nel PEF.

La Commissione effettuata una prima lettura della documentazione e decide di fissare in una prossima seduta la condivisione degli approfondimenti che emergeranno dalle attività sopra delineate..

Il presente verbale, redatto dal Segretario viene condiviso per via telematica esottoscritto dai componenti della Commissione oltre che dal Segretario della Commissione.

Presidente: Ing. Giacomo Parenti

Membri: Arch. Stefania Fanfani

Dott. Pasquale Monea

Arch. Luca Gentili

Dott. Michele Bazzani

Segretario Massimo Mazzoni

The block contains several handwritten signatures in black ink. On the right side, there is a large, stylized signature that appears to read 'Stefania Fanfani'. Below it and to the left, there are several other signatures, some of which are more legible and appear to be 'Pasquale Monea', 'Luca Gentili', and 'Michele Bazzani'. At the bottom, there is a signature that looks like 'Massimo Mazzoni'. The signatures are written over the printed names of the commission members and the secretary.



CONCESSIONE VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA.

VERBALE SECONDA SEDUTA RISERVATA PER LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA.

In data 4 maggio 2020 alle ore 15.06 in videoconferenza su piattaforma Webex, ammessa dalla delibera ANAC 312/2020, parte I, punto 2.9, si è riunita per la seconda seduta riservata la Commissione Giudicatrice così come nominata con Atto Dirigenziale n. 542 del 19.02.2020 per la valutazione dell'offerta tecnica presentata.

Sono collegati tutti i sottoelencati membri:

- Ing. Giacomo Parenti, Direttore Generale della Città metropolitana, in qualità di Presidente;
- Dott. Pasquale Monea, Segretario Generale della Città metropolitana, in qualità di membro;
- Arch. Stefania Fanfani, Direttore della Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, in qualità di membro;
- Arch. Luca Gentili, funzionario tecnico della Città metropolitana, in qualità di membro;
- Dott. Michele Bazzani, funzionario incaricato di P.O. della Direzione Risorse Finanziarie, del Comune di Firenze in qualità di membro;
- Massimo Mazzoni in qualità di segretario verbalizzante.

La Commissione dà atto che la prevista seduta del 13 marzo 2020 non si è potuta tenere in considerazione del lock down conseguente all'epidemia COVID (DPCM 11-03-2020) e pertanto è stato chiesto al segretario di attivarsi per la creazione di una "stanza informatica" che contenesse il materiale prodotto per la sua valutazione affinché i componenti la commissione potessero procedere individualmente alla lettura salvo poi procedere congiuntamente alla valutazione dell'offerta stessa.

Il Segretario pertanto conferma di aver provveduto in merito e di aver trasmesso in modalità sicure i personali account e le relative password ad ogni componente la Commissione.

Il Presidente chiede quindi ai membri l'espressione di quanto analizzato dell'offerta presentata.

Il Dr. Pasquale Monea precisa quindi di aver effettuato quanto concordato nella precedente seduta evidenziando che con riferimento ad alcune superfici contrassegnate è facile rilevare come talune siano maggiori di quelle richieste, mentre altre appaiono, seppur in taluni casi in misura molto poco rilevante in misura inferiore a quanto richiesto dal bando. Bando.

Di tale dato sarà necessario tener conto in sede di finale valutazione della proposta.

Il Dr. Michele Bazzani precisa che il suo ruolo all'interno della commissione sarà maggiormente utile in previsione della valutazione del Piano Economico Finanziario, che la compagine societaria

dovrà presentare solo successivamente, nel caso in cui la proposta tecnica sarà valutata positivamente. Specifica inoltre di aver rilevato discrepanze tra le superfici lorde utili tra avviso e progetto, per cui occorre fare specifica verifica, vista la rilevanza ai fini della redditività. Infine evidenzia la richiesta degli offerenti di poter disporre di una concessione di durata di 50 + 50 anni, rilevando a tal proposito un'incongruenza con il bando.

L'arch. Luca Gentili comunica di aver effettuato le verifiche sugli aspetti pertinenti con le seguenti considerazioni:

A1 - scelte progettuali:

tengono conto degli Ambiti di valorizzazione e rispondono alle funzioni indicate nel "Programma di valorizzazione".

Viene affrontato il tema delle corti come elemento qualificante del progetto con l'inserimento di nuovi elementi. Nella Corte dell'Orologio è prevista una "parete verticale sottile", nella corte del tabacco è prevista una tettoia. Per entrambi gli interventi il riferimento normativo usato per giustificare il "non aumento di Sul" non pare corretto (pag 15 e pag 16 della Rel-Illustr_6A); Le tabelle dei grafici non sono chiaramente riscontrabili con le planimetrie e le tabelle riportate in altri elaborati (proposta di programma di valorizzazione 6.B2 pag 10).

A2 - le modalità di intervento per il recupero:

fermo restando che il progetto dovrà ottenere la relativa autorizzazione della soprintendenza, viene affrontato il recupero di alcuni elementi architettonici, come le arcate della corte della spezieria. Né dalla relazione né dal rendering sembra essere previsto il riutilizzo delle pietre originali stoccate in cantiere durante i lavori della GdF.

A3 - gli elementi progettuali particolarmente qualificanti:

le indicazioni sono più che altro dichiarazioni (corrette) di intenti. Il relativo approfondimento e sviluppo è rimandato poi agli approfondimenti progettuali conseguenti e ad un positivo riscontro della progettazione. Da capire come le fasi realizzative previste in questa parte del documento si coordinano con il cronoprogramma più complessivo relativo all'intero intervento, avendo previsto una realizzazione per fasi con elementi impiantistici estesi all'intero complesso.

Costi: il costo di ristrutturazione previsto, rientra nei parametri (€/mq) pur se con tendenza al valore minimo, tenendo anche conto degli interventi realizzati e/o in corso di realizzazione da parte dell'Amministrazione.

A4 - interventi finalizzati all'integrazione e mitigazione del cantiere:

anche qui si rilevano indicazioni generiche. Da capire come si coordinano le forniture in cantiere previste entro le 9 del mattino e dopo le 18,00, con le previsioni di eseguire le lavorazioni più rumorose esclusivamente in orario diurno

B7 - programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie:

si rileva che verranno effettuate per tutta la durata della gestione con indicazione dell'ammontare degli investimenti previsti. Gli interventi manutentivi sono indicati nel Programma di valorizzazione 6_B al punto 6_B7 pag 15, sono generici e utili principalmente per il riferimento al costo unitario indicato di 40€/mq.

D - eventuale dichiarazione di impegno ad acquisire la certificazione di qualità ambientale nelle diverse fasi del processo edilizio da parte di soggetti certificatori accreditati:

non vi sono riscontri precisi in merito

L'Arch. Stefania Fanfani evidenzia il tema della destinazione d'uso dell'immobile e la sua conformità/coerenza con la previsione urbanistica contenuta nel Regolamento Urbanistico vigente. Si ricorda la scheda norma **ATs 12.32 Sant'Orsola** è rubricata nello strumento urbanistico quale scheda per servizi pubblici "servizi collettivi, scuole e università, area per impianti sportivi". Pertanto le funzioni principali proposte scuola e centro di formazione e avviamento alla professione, che si presumono essere di natura privata (servizi privati), pur compatibili con la destinazione d'uso in senso lato, devono trovare elementi di interesse pubblico tali da giustificare il loro insediamento.

Da un esame speditivo del materiale pervenuto si rileva quanto segue.

1. Riguardo alla SUL indicata nella scheda norma ATs 12.32 Sant'Orsola, si segnala quanto previsto dall'art. 4 comma 5 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente: *"In fase di adozione del presente Regolamento la SUL esistente stimata è stata misurata secondo la definizione della LR 1/2005 art.74 ter. Tuttavia l'art.10 del DPGR 64/R/2013, cui il presente Regolamento deve conformarsi, introduce una diversa definizione della SUL. Pertanto, al fine di tenere conto del diverso criterio di misurazione della SUL intervenuto, la stima della SUL esistente contenuta nelle presenti NTA è da considerarsi passibile di un teorico incremento fino al 20%, senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento. La dimostrazione dell'effettiva e legittima consistenza del bene oggetto di trasformazione, sulla base della definizione della SUL di cui all'art.10 del DPGR 64/R/2013, deve comunque essere contenuta negli elaborati progettuali del piano attuativo ovvero del titolo abilitativo in relazione alla modalità d'intervento prescritta"*. La questione sollevata relativa alla minore quantità di SUL pertanto non rileva.
2. Riguardo all'esclusione o meno di alcune porzioni dalla SUL (a titolo esemplificativo ma non esaustivo chiusura porticato del cortile dell'Orologio e copertura cortile del Tabacco), occorre chiarire che:
 - qualora le porzioni individuino spazi pubblici "superficie per servizi e spazi pubblici" ai sensi del DPGR 64/R/2013, essi non concorrono alla SUL in quanto standard e pertanto il riferimento è l'art. 5 del medesimo DPGR;
 - diversamente, per poter essere escluse dalla SUL dovrebbero costituire parti condominiali a comune di più unità immobiliari il cui riferimento è l'art. 10 comma 3 lett. d) del DPGR 64/R/2013

Pur restando imprescindibile il nulla-osta della Soprintendenza su tutti gli interventi previsti in quanto il complesso è vincolato, in linea di principio si esprimono perplessità sulla proposta di copertura del Cortile del Tabacco.

La commissione ritiene di dover far emergere che:

la società ha presentato un'offerta priva del PEF, per il quale è necessaria la definizione della durata della concessione il proponente richiede due periodi di 50 anni (a pag 9 della Proposta di programma di Valorizzazione e Gestione, il bando prevede durata max 50 anni);

a pag 13 della Proposta di programma di Valorizzazione e Gestione, il proponente evidenzia una differenza in eccesso di circa 600 mq tra i dati indicati nell'elaborato "programma di valorizzazione" predisposto dall'Amministrazione rispetto le superfici rilevate dal Proponente. La

proposta è stata formulata sulla base delle quantificazione fatta dal proponente, per cui se da verifica, risultasse invece corretta la quantificazione fatta dai tecnici della Città Metropolitana, ai costi previsti dal proponente andrebbero aggiunti circa € 600.000,00.

Canone offerto
€125.367,00 > € 120.000,00 (base prevista dal bando)

Cronoprogramma_6C:

la durata dei lavori prevista in 36 mesi è plausibile, ma la calendarizzazione dovrà essere necessariamente rivista (primo step l'accettazione della proposta entro 60GG e fine lavori 23 Dicembre 2023).

Il Presidente a questo punto aggiorna la seduta al fine di effettuare la necessaria valutazione conclusiva dei lavori.

Il presente verbale è redatto dal Segretario della Commissione, condiviso dai componenti per via telematica e sottoscritto dagli stessi oltre che dal Segretario della Commissione.

Presidente: Ing. Giacomo Parenti

Membri: Arch. Stefania Fanfani

Dott. Pasquale Monea

Arch. Luca Gentili

Dott. Michele Bazzani

Segretario Massimo Mazzoni

The block contains several handwritten signatures. On the left, there are four signatures in green ink, each with an arrow pointing to the corresponding name in the list: Ing. Giacomo Parenti, Arch. Stefania Fanfani, Dott. Pasquale Monea, and Arch. Luca Gentili. Below these is a signature in black ink for Dott. Michele Bazzani. To the right of these is a large, stylized signature in black ink, likely belonging to the Secretary, Massimo Mazzoni. Further to the right, there is another large, cursive signature in black ink, possibly a second signature or a correction.



CONCESSIONE VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA.

VERBALE TERZA SEDUTA RISERVATA PER LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA.

In data **21 maggio 2020** alle ore 16.00 presso l'Ufficio del Direttore Generale della Città metropolitana di Firenze, Via Cavour 9, Firenze si è riunita la Commissione Giudicatrice per la valutazione dell'offerta tecnica.

Sono presenti tutti i sotto indicati membri della Commissione nominata con Atto Dirigenziale n. 542 del 19/02/2020:

- Ing. Giacomo Parenti, Direttore Generale di Città metropolitana, in qualità di Presidente;
- Dott. Pasquale Monea, Segretario Generale di Città metropolitana, in qualità di membro;
- Arch. Stefania Fanfani, Dirigente Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, in qualità di membro;
- Arch. Luca Gentili, funzionario tecnico della Città metropolitana, in qualità di membro;
- Dott. Michele Bazzani, funzionario incaricato di P.O. della Direzione Risorse Finanziarie, del Comune di Firenze in qualità di membro
- Massimo Mazzoni in qualità di segretario verbalizzante.

Il Presidente chiede, riprendendo la conclusione della precedente seduta, se sono stati effettuati gli approfondimenti e le verifiche necessari e se sono state compiute autonomamente le valutazioni sulla proposta da parte dei membri della commissione ; acquisito l'assenso di tutti sul lavoro svolto si procede pertanto alla valutazione dei criteri componenti l'offerta precisando che questa sarà ritenuta ammissibile, come previsto dall'avviso approvato con determina n. 2176 del 2 ottobre 2018, rettificato con successivo atto n. 2197/2018 con l'ottenimento di **minimo 45 punti** secondo i criteri che seguono:

Elemento di valutazione "a": **Qualità dei lavori di recupero previsti e modalità di intervento: coerenza con i vincoli di tutela gravanti sul Complesso – valorizzazione dei caratteri originari. Riutilizzo e recupero dei materiali preesistenti.**

La Commissione dopo un confronto esprime il giudizio unanime di **DISTINTO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 8** (coefficiente 0,8x10). La Commissione rileva che le scelte progettuali sono coerenti con i vincoli di tutela del complesso tenuto conto delle sue peculiarità storiche. La proposta è coerente al livello di progettazione richiesto.

Elemento di valutazione **"b"**: **Cura dell'integrazione e mitigazione del cantiere nella realtà urbana e ambientale circostante; strumenti di comunicazione utilizzati per informare i cittadini sullo stato di avanzamento dei lavori.**

- **Misure mitigative dell'impatto del cantiere sull'ambiente e sulla popolazione locale.**

La commissione si confronta ed esprime il giudizio unanime di **BUONO** e quindi il punteggio attribuito al sub elemento è di **punti 1,8** (coefficiente 0,6x3) ritenendo le proposte in linea con le esigenze connesse alla complessità dell'area di intervento.

- **Valutazione di iniziative e attività aggiuntive al "cantiere aperto" già previsto quale obbligo del concessionario.**

La Commissione dopo attento esame esprime il giudizio unanime di **BUONO** e quindi il punteggio attribuito al sub elemento è di **punti 2,4** (coefficiente 0,6x4) in quanto ritiene che siano stati inseriti elementi progettuali aggiuntivi e innovativi.

Il punteggio attribuito quindi all'elemento di valutazione **"b"** risulta quindi di **punti 4,2**.

Elemento di valutazione **"c"**: **Obiettivi di valorizzazione e risultati attesi**

La commissione dopo un confronto esprime il giudizio unanime di **DISTINTO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 6,4** (coefficiente 0,8x8). La Commissione ritiene che gli obiettivi, le finalità e le strategie per i risultati attesi siano ben articolati.

Elemento di valutazione **"d"**: **Funzioni proposte, modalità di gestione**

La Commissione, rilevato che il presente elemento di valutazione deve conseguire almeno 6 punti analizza nel dettaglio l'offerta presentata ed esprime il giudizio unanime di **DISTINTO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 8** (coefficiente 0,8x10), ritenendo ben definita la motivazione e sostenibilità alla base della scelta di insediare all'interno del complesso funzioni qualificanti il tessuto urbano quali attività di formazione e avviamento professionale.

Elemento di valutazione **"e"**: **Fruibilità pubblica degli spazi interni al Complesso (corti e corridoi di collegamento agli ingressi su via Panicale, via Sant'Orsola, Via Guelfa e via Taddea) anche durante l'esecuzione dei lavori di recupero.**

La Commissione dopo aver analizzato la documentazione presentata esprime il giudizio unanime di **BUONO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 6** (coefficiente 1x6). La Commissione ritiene che la proposta tenga conto dell'obiettivo prevedendo anche in fase di cantiere iniziative sul posto e/o multimediali.

Elemento di valutazione **"f"**: **Realizzazione del Museo di Sant'Orsola: ipotesi di allestimento**

Questo elemento di valutazione deve conseguire un minimo di punti 6 e dopo un'analisi della documentazione presentata la Commissione esprime il giudizio di **BUONO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 6** (coefficiente 0,6x10) La Commissione ritiene sufficientemente valida la proposta per la realizzazione dell'allestimento del museo mentre ritiene meno sviluppato il tema

dei servizi aggiuntivi e accessori, spazi per esposizioni temporanee e incontri, sala di lettura, biblioteca.

Elemento di valutazione "g": Grado di autosufficienza energetica del progetto

La Commissione esprime il giudizio unanime di **DISCRETO** quindi il punteggio attribuito è di **punti 1,6** (coefficiente 0,4x4). La Commissione rileva che la proposta tiene conto delle tecnologie offerte dalla tecnologia attuale e che saranno necessariamente approfondite nei successivi livelli di progettazione.

Elemento di valutazione "h": Sostenibilità ambientale

la Commissione esprime il giudizio unanime di **DISCRETO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 2** (coefficiente 0,4x5). La Commissione si esprime evidenziando che la proposta tiene conto delle soluzioni tecniche offerte dal mercato, della complessità dell'immobile e della sua ubicazione.

Elemento di valutazione "i": Programma di manutenzione edilizia e impiantistica ordinaria e straordinaria

La Commissione esprime il giudizio unanime di **BUONO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 3,6** (coefficiente 0,6x6). La Commissione ritiene che il programma delle attività manutentive proposto non evidenzi particolari elementi di innovazione o particolari criticità.

Elemento di valutazione "l": Cronoprogramma

La Commissione dopo aver analizzato la documentazione presentata si confronta ed esprime il giudizio unanime di **DISCRETO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 2,4** (coefficiente 0,4x6). La Commissione valuta che la tempistica connessa alla progettazione esecuzione e durata dei lavori sia coerente con le difficoltà connesse all'ubicazione. Sarà necessario ricalibrare il cronoprogramma tenendo conto del tempo trascorso a causa dell'emergenza sanitaria.

Elemento di valutazione "m": Impegno ad acquisire la certificazione di sostenibilità ambientale nelle diverse fasi del processo edilizio da parte di soggetti certificatori accreditati

La Commissione sulla scorta della valutazione della documentazione presentata esprime il giudizio unanime di **NON GIUDICABILE** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 0** (coefficiente 0x2) non rilevando nella documentazione alcun impegno ad acquisire la certificazione richiesta.

Elemento di valutazione "n": Conformità della proposta alle destinazioni d'uso attualmente previste dalla strumentazione urbanistica del Comune

la Commissione preso atto:

- dell'utilizzo dello strumento di concessione, valorizzazione e gestione previsto dall'ente proprietario;
- delle proposte e degli impegni contenuti nell'offerta

rileva tuttavia che la proposta non soddisfa pienamente il requisito della funzione pubblica così come previsto dalle norme urbanistiche vigenti.

Pertanto la Commissione esprime il giudizio unanime di **INSUFFICIENTE** e quindi assegna un punteggio pari a **punti 0**.

Il requisito della funzione pubblica dal punto di vista della conformità urbanistica potrebbe trovare soluzione con la presentazione al Consiglio Comunale del Comune di Firenze di un progetto unitario (così come previsto nella scheda norma ATs 13.32 Sant'Orsola) che ben definisca gli elementi di pubblico interesse delle destinazioni proposte e delle relative forme di gestione e fruibilità pubblica.

Elemento di valutazione "o": Durata della concessione se inferiore ad anni 50

La Commissione si confronta ed esprime il giudizio unanime di **INSUFFICIENTE** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 0**, nell'offerta è infatti richiesto di raddoppiare il periodo di 50 anni previsto dal Bando ma la Commissione ritiene invece che il Piano Economico Finanziario (PEF) debba essere calibrato sul periodo previsto nel bando e in equilibrio secondo tutti i parametri di redditività e bancabilità.

A questo punto la Commissione procede ad effettuare la somma di punti ottenuti nei singoli elementi di valutazione. Il punteggio totale raggiunto è di **punti 48,2**.

L'offerta tecnica supera quindi il limite minimo di punti 45 ed è pertanto ammissibile.

Il Presidente dà incarico al Segretario di trasmettere il presente verbale e i verbali delle sedute precedenti (n. 2 verbali) al RUP Dott.ssa Maria Cecilia Tosi ed a restituire alla medesima il plico contenente l'offerta tecnica

Il presente verbale, redatto dal Segretario condiviso per via telematica con la Commissione, viene sottoscritto dai componenti della stessa oltre che dal Segretario della Commissione.

Presidente: Ing. Giacomo Parenti

Membri: Arch. Stefania Fanfani

Dott. Pasquale Monea

Arch. Luca Gentili

Dott. Michele Bazzani

Segretario Massimo Mazzoni



CONCESSIONE VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA.

^{QUARTA}
VERBALE PRIMA SEDUTA RISERVATA PER LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

In data 10 ottobre 2020 alle ore 16.25 si è riunita la Commissione Giudicatrice così come nominata con Atto Dirigenziale n. 542 del 19.02.2020 per la valutazione dell'offerta tecnica trasmessa dall'operatore economico.

Sono presenti tutti i sottoelencati membri:

- Ing. Giacomo Parenti, Direttore Generale della Città metropolitana, in qualità di Presidente;
- Dott. Pasquale Monea, Segretario Generale della Città metropolitana, in qualità di membro;
- Arch. Stefania Fanfani, Direttore della Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, in qualità di membro;
- Arch. Luca Gentili, funzionario tecnico della Città metropolitana, in qualità di membro;
- Dott. Michele Bazzani, funzionario incaricato di P.O. della Direzione Risorse Finanziarie, del Comune di Firenze in qualità di membro;
- Massimo Mazzoni in qualità di segretario verbalizzante.

Il Presidente introduce la seduta precisando che questa è finalizzata alla valutazione dell'offerta economica trasmessa da ARTEA sia per quanto attiene alla sua corretta redazione che per quanto attiene alla sua coerenza con quanto richiesto dall'avviso.

L'offerta economica di cui trattasi è pervenuta a Città metropolitana con prot. n. 35612 del 28/8/2020 ed è stata poi consegnata alla Commissione dal RUP della procedura Dott.ssa Maria Cecilia Tosi; tutti i componenti della Commissione avevano una copia a disposizione.

Pertanto il Presidente chiede al Dott. Bazzani, così come deciso nella seduta del 27 febbraio 2020 di esporre le sue valutazioni in merito.

Il dott. Michele Bazzani evidenzia come il PEF presentato sia stato redatto in maniera sostanzialmente corretta, salvo alcuni errori che necessitano di correzioni e che saranno esposti più avanti.

Le ipotesi di redditività delle varie funzioni previste sono fondate e ben argomentate, soprattutto su quella che appare il core business del progetto (sia come quota di fatturato previsto sia come approfondimento economico), vale a dire la gestione della Foresteria e delle relative attività di ristorazione (bar e ristorante). A tal fine viene effettuata una preliminare ricerca di mercato sull'attività alberghiera nella città, con particolare riferimento al settore Ostelli, dei quali vengono presi a riferimento tariffe e tasso di occupazione per la redazione del PEF. Interessante e

condivisibile l'ipotesi che, scontati i 3 anni stimati per la costruzione e l'entrata in esercizio dell'attività, la redditività giunga a regime nel 2027, vale a dire dal 4° anno di gestione.

Meno approfondite, ma comunque sufficientemente motivate, le ipotesi di redditività legate alle altre funzioni che Artea gestirà direttamente come il Centro di Formazione Professionale e la concessione degli spazi (chiostri e sale del complesso) per Concerti, Mostre ed Eventi.

Le entrate delle altre funzioni (ristoranti/bar estranei alla Foresteria, negozi, centro benessere/relax, scuola superiore, ludoteca, biblioteca e parcheggi) che non saranno gestiti direttamente da Artea, corrispondono invece a canoni di locazione, indicati nel PEF in misura conforme agli standard di mercato di analoghi affitti e concessioni.

Il fatturato complessivo stimato è attorno ai 7 milioni di euro a valori correnti, con ipotesi di inflazione all'1.3%, più elevata del valore attuale ma verosimile in considerazione dell'andamento storico e del lungo periodo di concessione.

La stima dei costi viene fatta in funzione del personale che si prevede di impiegare nel complesso (43 unità di personale) e dei costi di vendita - operativi e di funzionamento - espressi in percentuale sul fatturato.

Il risultato lordo di gestione che ne deriva è di circa il 41% rispetto al fatturato, una volta scontate le spese di "Casa Madre" per i servizi centralizzati di Artea: a tal fine questo 3% più che spese di gestione, appaiono più come una prima remunerazione del soggetto attuatore. Pertanto, è **necessario specificare di quali servizi si tratta in particolare al fine di definirne la corretta allocazione nel PEF.**

L'Investimento ammonta a 31.5 milioni di euro, di cui 21.5 per lavori in appalto (come adeguatamente dettagliato nel computo metrico allegato al PEF sub 2.). Il costo per allacciamenti è basato su stima di mercato, mentre l'investimento per arredi e quello per opere di completamento è basato su una quota in €/mq predefinita. Previste anche varianti nella misura del 5% dei lavori a misura. I Costi tecnici riguardano incarichi per progettazione strutturale, impiantistica, per Project Management e Supervisore Tecnico per un ammontare di 2.4 milioni di euro. I Costi generali, di varia natura **non sempre ben specificata**, comprendono erroneamente anche una **quota per interessi passivi che dovrebbe essere stralciata dal quadro economico dell'opera.**

Il finanziamento dell'investimento avverrà secondo la ripartizione equity 40% / debito 60% che rispetto ad altri project (nonché a precedenti proposte per S.Orsola) evidenzia un maggior sforzo in termini di capitale proprio e conseguentemente minor leverage. L'ipotesi che si fa sul debito è di un Prestito Bancario di 15 anni al tasso fisso del 3.5% (ipotesi corretta sotto il profilo finanziario e coerente con il mercato dei capitali per investimenti analoghi), **anche se nel PEF vengono inserite le rate relative a una durata di 14 anni e un tasso del 3%. Occorre correggere tale errore materiale**, dal quale derivano conseguenze sostanziali sugli indicatori del PEF. Quanto al tasso di capitalizzazione e di attualizzazione non viene affatto definito la modalità di calcolo. Occorre pertanto procedere a spiegare come vengono determinati, anche in considerazione della remunerazione alternativa attesa del capitale investito, in termini di costo-opportunità.

Inoltre, il PEF, riportato su schede in PDF e non in Excel (cosa che rende difficile la verifica dei relativi calcoli), è redatto solo fino al 2035. Pur comprendendo che l'alea legata alla redditività delle funzioni sul lungo periodo renda poco attendibile la presentazione di dati fino al 2070, **si ritiene**



che l'analisi del cash flow previsionale si estenda almeno per tutto il periodo di ammortamento del debito (quindi fino al 2038), in modo da determinare i relativi indici di redditività (DSCR in particolar modo, ma anche LLCR) per tutti gli anni in cui dovrà essere garantito il servizio del debito.

Si riepilogano di seguito le criticità /integrazioni da fornire:

1. Specificare i servizi centralizzati di Artea considerati come costi operativi
2. Specificare meglio le varie voci dei Costi Generali dell'Investimento ricompresi nel quadro economico
3. Eliminare la voce "interessi passivi" dal quadro economico dell'investimento
4. Integrare nel PEF l'ammortamento di un prestito a 15 anni al 3.5% (come da ipotesi fatta in relazione) correggendo i dati inseriti che fanno riferimento a un periodo di 14 anni e un tasso del 3%
5. Allungare la tabella del cash flow previsionale almeno fino al 2038, anno della ipotizzata conclusione dell'ammortamento del prestito bancario

Si prega inoltre di fornire il PEF così corretto in formato Excel.

L'arch Fanfani evidenzia che, verificato il PEF ed in particolare la declinazione delle destinazioni d'uso che determinano i differenti apporti economici non vi è coerenza fra la proposta tecnica e quella economica riguardo alla cosiddetta "foresteria". Nell'offerta tecnica la foresteria era da intendersi come collegata alle attività di formazione, mentre nel PEF è chiaramente riconducibile ad una attività ricettiva tipo "ostello", in difformità dal contenuto dell'avviso e dallo strumento urbanistico del Comune di Firenze.

6. Adeguare il documento alle indicazioni dell'avviso eliminando i riferimenti alle attività turistico ricettive.

La commissione ricorda che il requisito della funzione pubblica dal punto di vista della conformità urbanistica per quanto concerne le attività di formazione potrebbe trovare soluzione con la presentazione al Consiglio Comunale del Comune di Firenze di un progetto unitario (così come previsto nella scheda norma ATs 12.32 Santorsola) che ben definisca gli elementi di pubblico interesse delle destinazioni proposte e delle relative forme di gestione/fruibilità pubblica.

La commissione concorda con l'attestare che il documento presentato risulta corretto e coerente con l'avviso e con il progetto presentato se vengono apportate le modifiche/integrazioni richieste ai punti 1-6 precedentemente dettagliati.

Il presente verbale è redatto dal Segretario della Commissione, condiviso dai componenti per via telematica e sottoscritto dagli stessi oltre che dal Segretario della Commissione.

Presidente: Ing. Giacomo Parenti

Membri: Arch. Stefania Fanfani

Dott. Pasquale Monea

Arch. Luca Gentili



Dott. Michele Bazzani



Segretario

Massimo Mazzoni

