



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

## Deliberazione del Consiglio Metropolitan

N. 122 del 23/12/2020

Classifica: 005.05.02.27

(7259362)

**Oggetto AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE IN USO PER LA VALORIZZAZIONE E GESTIONE DEL COMPLESSO EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA-MANIFATTURA TABACCHI.**

<i>Ufficio proponente</i>	<b>DIREZIONE PATRIMONIO E TPL - AMBITO DIREZIONE PATRIMONIO, IMPIANTI SPORTIVI, ARCHIVIO PROTOCOLLO E ALBO PRETORIO</b>
<i>Dirigente/ P.O</i>	<b>TOSI MARIA CECILIA - DIREZIONE PATRIMONIO E TPL - AMBITO DIREZIONE PATRIMONIO, IMPIANTI SPORTIVI, ARCHIVIO PROTOCOLLO E ALBO PRETORIO</b>
<i>Relatore</i>	<b>SINDACO METROPOLITANO DI FIRENZE</b>
<i>Consigliere delegato</i>	<b>MARINI MONICA</b>

Presiede: **NARDELLA DARIO**

Segretario: **MONEA PASQUALE**

Il giorno **23 Dicembre 2020** il Consiglio Metropolitan di Firenze si è riunito in **SALA NICOLA PISTELLI, PALAZZO MEDICI RICCARDI -IN MODALITÀ DI VIDEO CONFERENZA-**

Sono presenti i Sigg.ri:

ARMENTANO NICOLA	GEMELLI CLAUDIO
BAGNI ANGELA	MARINI MONICA
BONANNI PATRIZIA	NARDELLA DARIO
CAPPELLETTI CECILIA	PERINI LETIZIA
CARPINI ENRICO	TRIBERTI TOMMASO
CUCINI GIACOMO	ZAMBINI LORENZO
FALCHI LORENZO	
FALLANI SANDRO	
FRATINI MASSIMO	

E assenti i Sigg.ri:

**BARNINI BRENDA CASINI FRANCESCO SCIPIONI ALESSANDRO**

**Su proposta del Consigliere delegato Monica Marini**

## **Il Consiglio Metropolitan**

### **PREMESSO in primo luogo che:**

-la Città Metropolitana di Firenze è proprietaria del complesso dell'Ex Convento di Sant'Orsola-Manifattura Tabacchi 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" 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. Trattandosi di bene immobile pubblico di interesse culturale, la concessione in uso per valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, è dunque soggetta ad autorizzazione da parte del M.I.B.A.C., ai sensi degli art. 55, 56 e 57 bis del D.Lgs. n. 42 / 2004;*

- il Complesso è inserito tra i beni demaniali nell'inventario della Città metropolitana con il codice anagrafica FAB 000191;

- l'ex Convento di Sant' Orsola occupa quasi interamente l'isolato compreso tra Via Sant'Orsola, Via Guelfa, Via Panicale e Via Taddea, ed è situato nel quartiere di San Lorenzo, nel Centro Storico di Firenze, classificato dall'UNESCO tra i "siti patrimonio dell'umanità".

- il progetto di recupero e di rifunzionalizzazione del Complesso immobiliare di Sant'Orsola costituisce un intervento urbano di rilevanza strategica, poiché, contribuendo alla riqualificazione di tutta l'area che gravita intorno alla basilica di San Lorenzo, 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;

- l'attuale compromissione di gran parte degli spazi coperti e scoperti e la pressoché consistente scomparsa o scarsa riconoscibilità degli elementi caratterizzanti le destinazioni precedenti - tra le quali la funzione conventuale, prevalente per ben cinque secoli - non consente una adeguata valutazione delle trasformazioni subite rendendo difficile, in alcuni casi, l'attribuzione alle superfici esistenti dei loro usi originari;

- il Complesso, fondato nel 1309 come Convento femminile satellite rispetto alla vicina chiesa di San Lorenzo, venne terminato nel 1327 quando vi si insediarono le monache Benedettine, alle quali si sostituirono nel 1435 quelle Francescane. Nei primi anni dell'Ottocento, il Convento venne soppresso e successivamente ristrutturato dall'architetto Bartolomeo Silvestri per diventare la Manifattura Tabacchi. Successivamente, a seguito del trasferimento della Manifattura Tabacchi in Piazza Puccini nel 1940, divenne ricovero per sfrattati e, in parte, sede universitaria. Negli anni '80 fu deciso di insediarvi una Caserma della Guardia di Finanza e nel 1985 iniziarono i lavori che dopo pochi anni vennero abbandonati;

-il Complesso è costituito da una serie di edifici disposti intorno ad alcuni cortili e chiostri secondo la tipologia monasteriale; identificato al C.F. del Comune di Firenze nel foglio di mappa n° 158, dalle particelle 619, 620 Sub. 1, Sub. 2 e 622 ed occupa quasi interamente l'isolato formato da via Guelfa, via Panicale, via Sant' Orsola e via Taddea. I fabbricati si articolano sostanzialmente intorno a tre cortili principali e si sviluppano per quattro piani fuori terra, più due livelli interrati e un piano seminterrato. Il Complesso risulta formato da ambienti di varia dimensione distribuiti su 7 livelli per la seguente consistenza geometrica e 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.

- con gli interventi avviati e mai conclusi, all'inizio degli anni '90 per destinare il Complesso a sede del Comando della Guardia di Finanza, furono realizzate una serie di opere di demolizione e ricostruzione di nuovi volumi, in sostituzione di quelli esistenti, mentre per le rimanenti strutture edilizie, si diede seguito ad interventi di consolidamento, caratterizzati, da un uso intensivo del betoncino armato e dalla completa sostituzione di gran parte delle strutture orizzontali e di copertura. Fu realizzato anche un nuovo volume completamente interrato, suddiviso in tre piani carrabili collegati da una rampa di accesso con via Panicale per ospitare un parcheggio di servizio. Le strutture murarie attestate su via Panicale, che includevano la corte di *Foresteria*, vennero completamente demolite, ad esclusione della facciata, per far posto ad un nuovo fabbricato che si estende in profondità fino al cortile dell'*Orologio*;

#### **PREMESSO IN SECONDO LUOGO:**

-che fin dall'acquisto del Complesso, la Provincia si era attivata per la redazione del progetto finalizzato al suo recupero, consolidamento e riorganizzazione funzionale e per il reperimento delle risorse finanziarie necessarie sostenere l'intervento ;

- che come risulta dall'Allegato A) al presente atto che ripercorre la cronologia degli atti e delle procedure adottate per la valorizzazione del complesso dal 2008 al 2018, anche la Città metropolitana succeduta alla Provincia ai sensi della legge 56/2014, ha tentato con lo strumento della concessione di valorizzazione, diverse procedure di selezionare operatori privati interessati al recupero e alla rifunzionalizzazione del Complesso, stante

l'impossibilità di far gravare sul bilancio dell'ente gli ingenti costi necessari per il suo recupero e per l'impossibilità di provvedere ad una gestione diretta dello stesso, stante la eterogeneità delle funzioni insediabili atte a remunerare l'investimento fatto;

- il Complesso risulta sottoposto a 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”) ed è inoltre interessato dal Vincolo Archeologico, ex D. Lgs n. 42/04, quale area soggetta a tutela e valorizzazione archeologica;

- che la concessione di valorizzazione, di cui agli art. gli articoli 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410 e 58 del D.L. n. 112 /2008, convertito in legge 6 agosto 2001, n. 133, è uno strumento di partenariato pubblico pubblico-privato privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria;

- attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre l'ente pubblico, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo locale;

-la durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, l'ente pubblico proprietario rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate;

-l'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili;

-il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione;

#### **PREMESSO IN TERZO LUOGO che:**

- il Regolamento urbanistico del Comune di Firenze, individua il Complesso di S. Orsola, facente parte dell'ambito del nucleo storico (zona A), nell'U.T.O.E. 12 come Area di Trasformazione per spazi, servizi pubblici ed infrastrutture per la mobilità, come specificatamente descritto nella scheda ATs 12.32. Nell'ambito del nucleo storico, ai sensi dell'art.65 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., gli interventi edilizi devono sempre essere volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico entro il quale sono riconoscibili le emergenze di valore storico architettonico;

- all'interno della Scheda ATs 12. 32 - Sant'Orsola sono descritti i parametri quantitativi e le destinazioni di progetto a cui attenersi per il recupero del Complesso edilizio di Sant'Orsola; inoltre sono indicati i criteri e riferimenti generali (sotto la voce “descrizione”) e le specifiche prescrizioni/mitigazioni che devono essere rispettate nella elaborazione del progetto di recupero:

## **Parametri quantitativi**

I parametri quantitativi indicati dal R.U - scheda ATs 12.32 sono:

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)

## **Le destinazioni di progetto**

Le destinazioni di progetto indicate nella scheda ATs 12.32 sono: Servizi collettivi, scuole e università, aree per impianti sportivi.

## **Funzioni ammesse.**

Le funzioni attualmente ammesse nel Complesso sono le seguenti: 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. Sono ammesse anche le seguenti funzioni: 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);

## **Prescrizioni specifiche/mitigazioni**

La scheda ATs 12.32 prescrive che l'intervento segua le indicazioni sotto elencate:

- recupero e rifunionalizzazione 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;

## **Modalità d'intervento**

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto previa approvazione di progetto unitario.

## **PREMESSO IN QUARTO LUOGO CHE:**

- dopo il risultato infruttuoso 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 alla Direzione Patrimonio di avviare una procedura volta all'individuazione di un operatore economico che, singolarmente o in raggruppamento con altri, interessato all'affidamento in concessione di valorizzazione del Complesso di Sant'Orsola, con cui avviare una trattativa privata, riconfermando gli indirizzi già dettati con la deliberazione C.P. 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;*
- *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;

**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;
- 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;

**DATO atto che:**

- in data 28 gennaio 2020 è stata presentata da parte da ARTEA Société anonyme con sede in 55 avenue Marceau 75116 Paris, iscritta al n. 384 098 364 del Registre Du Commerce Et Des Societes, 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;
- da parte della Direzione Patrimonio è stato avviato il procedimento di valutazione della proposta presentata, sulla base degli elementi qualitativi e quantitativi previsti dall'Avviso pubblicato nell'anno 2018, al fine di verificarne la qualità, attendibilità e sostenibilità così da fornire all'Amministrazione gli elementi utili per successive decisioni;
- con Atto Dirigenziale n. 542 del 19.02.2020 è stata nominata una Commissione Tecnica che ha positivamente valutato sia il Piano programma di valorizzazione e gestione del Complesso, sia il Piano economico finanziario, rispetto al quale ha richiesto alcune modifiche ed integrazioni a cui la Società ha già ottemperato;
- l'investimento complessivo è di € 31.500.000,00 e ARTEA Société anonyme ha presentato l'attestazione rilasciata in data 15 gennaio 2020 dalla Experts Associés Franciliens della disponibilità di liquidità di risorse proprie pari ad un terzo dell'investimento proposto, come previsto dall'Avviso pubblicato nell'anno 2018;

**CONSIDERATO che la proposta presentata dalla Soc. ARTEA prevede:**

- funzioni prevalenti destinate alla formazione ed allo sviluppo culturale per 7.961,68 mq (scuole, centro di formazione e avviamento alla professione, ludoteca, museo, ateliers d'artist, area tempo libero ed area eventi) ;
- funzioni complementari per 7.008,36 mq (negozi, bar/ristorante e foresteria), il tutto come da estratto della proposta che sia allega sub B) al presente atto e planimetrie rappresentative delle funzioni dislocate sui vari livelli, allegate sub C1, C2, C3, C4 e C5);
- un cronoprogramma che prevede l'inizio dei lavori e la fine degli stessi rispettivamente 30 mesi e la loro realizzazione in 4 lotti, la presentazione del Progetto Unitario al Comune di Firenze entro 3 mesi dalla firma della concessione, la presentazione del Progetto Definitivo per l'ottenimento dei titoli autorizzativi (PdC, Nulla Osta Sovrintendenza, Nulla osta VVF) entro 4 mesi dall'approvazione del Progetto Unitario, la produzione del Progetto Esecutivo e l'inizio dei lavori entro 4 mesi dal rilascio dei titoli definitivi;

- la corresponsione di un canone annuo di € 125.000,00 da corrispondersi in misura pari al 10% dalla decorrenza della concessione fino al completamento dei lavori di rifunzionalizzazione e comunque per un periodo massimo di 48 mesi, decorsi i quali il canone sarà corrisposto in misura integrale;
- la durata della concessione per il tempo massimo consentito di anni 50;

**CONSIDERATO che:**

- il Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo della Toscana, con delibera in data 16 dicembre 2020, ha autorizzato la concessione d'uso per un periodo di 50 anni del Complesso. con le prescrizioni e condizioni (di cui all'allegato D) al presente atto;

**RITENUTO** pertanto che sussistano i presupposti, dopo l'infruttuoso esperimento delle procedure di evidenza pubblica esperite, per affidare a trattativa privata in concessione d'uso ad ARTEA Société Anonyme l'ex Convento di Sant'Orsola per l'attuazione del Programma di valorizzazione e gestione presentato ed inserire il Complesso nel vigente Piano delle alienazioni e valorizzazioni, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008, convertito in legge 6 agosto 2001, n. 133 ;

**DATO ATTO CHE:**

- i rapporti con la Soc. ARTEA saranno disciplinati come da schema di concessione allegato sub E) , nel quale, tenuto conto che sono in corso da parte dell'Amministrazione i lavori di rifacimento delle facciate del Complesso e che pertanto non è possibile consegnare e immettere la Società nel possesso dell'immobile, è previsto che i cinquant'anni di durata della concessione inizieranno a decorrere dall'ultimazione di detti lavori e conseguentemente anche il canone annuo sarà corrisposto al verificarsi di tale circostanza, fermi restando a) la cauzione di € 3.150.000,00 che la Società dovrà prestare alla firma della convenzione, a garanzia di tutti gli obblighi assunti, b) lo sviluppo da parte della stessa della progettazione finalizzata ad acquisire i titoli abilitativi e le necessarie autorizzazioni per la realizzazione degli interventi edilizi di recupero;
- la Soc.ARTEA si è riservata la possibilità di costituire ARTEA ITALIA, quale soggetto giuridico italiano, integralmente partecipato e posseduto dalla stessa Concessionaria, per la realizzazione degli interventi e la gestione economica e funzionale dell'immobile;

**CONSIDERATO che:**

- la valorizzazione del Complesso Ex Convento di sant'Orsola ha quale obiettivo essenziale quello di promuoverne la conoscenza come patrimonio culturale e assicurarne le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica, ma nello stesso tempo rendendo il Complesso un elemento di "attrazione" del territorio, può rappresentare un volano economico e qualificante anche dell'area circostante;
- per tale ragione lo schema di concessione prevede l'impegno dell'Amministrazione a promuovere e agevolare la visibilità del Complesso e a promuovere un programma di riqualificazione dell'ambiente circostante, per renderlo coerente con il livello dei servizi e la qualità delle attività che saranno svolte al suo interno;

**RITENUTO** pertanto di dare mandato alla Direzione Patrimonio, previa presentazione della garanzia di cui all'art. 19 dello schema di concessione e la conferma all'attualità della disponibilità della liquidità di risorse proprie in misura pari ad un terzo dell'investimento proposto, di procedere alla sottoscrizione della Concessione con la Soc. ARTEA proponente, come da schema allegato al presente atto, salvo modifiche ed integrazione di carattere non sostanziale;

**VISTI** gli articoli 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410 e 58 del D.L. n. 112 /2008, convertito in legge 6 agosto 2001, n. 133;

**VISTO** il D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio;

**VISTO** lo Statuto della Città metropolitana, approvato dalla Conferenza dei Sindaci con la delibera n. 1/2014;

**VISTO** il parere di regolarità tecnica espresso in data dal Dirigente della Direzione Patrimonio, dott.ssa Maria Cecilia Tosi;

Con voti

**DELIBERA**

- 1) Di prendere atto della presentazione da parte di ARTEA Société anonyme con sede in 55 avenue Marceau 75116 Paris, iscritta al n. 384 098 364 del Registre Du Commerce Et Des Societes, di una valida proposta di valorizzazione e gestione del Complesso Ex Convento di Sant'Orsola-Manifattura tabacchi.
- 2) Di inserire nel vigente Piano delle alienazioni e valorizzazioni il Complesso in oggetto, come da allegato F al presente atto, ai sensi degli articoli 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410 e 58 del D.L. n. 112 /2008, convertito in legge 6 agosto 2001, n. 133.
- 3) Di affidare ad ARTEA Société anonyme con sede in 55 avenue Marceau 75116 Paris, iscritta al n. 384 098 364 del Registre Du Commerce Et Des Societes la concessione in uso del Complesso per la sua valorizzazione e gestione.
- 4) Di approvare lo schema di concessione allegato e di dare mandato alla Direzione Patrimonio, salvo modifiche di carattere di non sostanziale, di procedere alla sottoscrizione, previa presentazione della garanzia di cui all'art. 19 dello schema medesimo e la conferma, all'attualità, della disponibilità da parte della Società della liquidità di risorse proprie in misura pari ad un terzo dell'investimento proposto.
- 5) Di stabilire che tale liquidità di risorse proprie, nella misura sopraindicata, dovrà essere posseduta anche dal soggetto giuridico italiano che sarà eventualmente costituito, dopo la firma della concessione, per l'esecuzione dei lavori di recupero e gestione del Complesso, e che dovrà essere integralmente partecipato, posseduto e controllato, ai sensi della legislazione italiana vigente, dalla Concessionaria ARTEA Société Anonyme..
  
- 6) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, stante la scadenza la 31 gennaio 2021 del rinnovo della cauzione provvisoria di € 400.000,00, prestata a garanzia della corretta partecipazione alla procedura ovvero della presentazione del PEF, della dimostrazione della disponibilità di liquidità di risorse pari ad un terzo dell'investimento proposto, della sottoscrizione della convenzione.

Al termine del dibattito, il Sindaco pone in votazione il su riportato schema di delibera ottenendosi il seguente risultato accertato dagli scrutatori: Gemelli, Triberti, Zambini

Presenti: 16

Non partecipanti al voto: nessuno

Astenuti: 2 (Carpini, Falchi)

Votanti: 14                      Maggioranza richiesta: 8

Contrari: nessuno

Favorevoli: 14

**La delibera è APPROVATA**

Come previsto in delibera il Sindaco pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della presente delibera ottenendosi il seguente risultato:

Presenti: 16

Non partecipanti al voto: nessuno

Astenuti: 2 (Carpini, Falchi)

Votanti: 14                      Maggioranza richiesta: 10

Contrari: nessuno

Favorevoli: 14

Con i voti sopra resi il Consiglio

### DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, c.4, del T.U. degli EE.LL. approvato con D.Lgs.267 del 18/08/2000.

IL SINDACO

(f.to Dario Nardella )

IL SEGRETARIO GENERALE

(f.to Pasquale Monea )

**“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/>”**