



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

PROCEDURA NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI  
VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO DI SANT'ORSOLA

**VERBALE DELLA SESTA SEDUTA RISERVATA PER LA VALUTAZIONE  
DELL'OFFERTA TECNICA**

In data 17 febbraio alle ore 8.30, prosegue l'esame dell'offerta tecnica relativa alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione di valorizzazione del compendio ex Convento di Sant'Orsola

Sono presenti tutti i sotto indicati membri della commissione, nominata con atto dirigenziale n. 1843 del 10.10.2016:

Dott. Vincenzo del Regno, Segretario Generale della Città metropolitana di Firenze in qualità di presidente

Dott. Michele Bazzani, P.O. Risorse e investimenti del Comune di Firenze in qualità di membro

Arch. Stefania Fanfani, Direttore direzione Urbanistica del Comune di Firenze, in qualità di membro

Arch. Luca Gentili, P.O. Manutenzione Viabilità Zona 3 della Città Metropolitana, in qualità di membro

Ing. Giacomo Parenti, direttore Generale del Comune di Firenze, in qualità di membro

Dott.ssa Alessandra Tozzi, Segretaria verbalizzante

Viene aperto nuovamente il plico con la documentazione di gara che, alla fine della precedente seduta era stato sigillato.

La Commissione inizia la valutazione dell'Offerta Tecnica secondo l'articolazione dei vari elementi della proposta progettuale. Ciascun membro prende visione degli elaborati presentati e conduce un accurato esame degli stessi. Dopo un confronto nell'ambito del quale i membri maggiormente esperti nelle particolari materie trattate forniscono chiarimenti, ciascun membro fornisce la propria valutazione dei vari elementi esaminati:

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 si confronta ed esprime il giudizio unanime di **BUONO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 6** (coefficiente 0,6x10). 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 **DISTINTO** e quindi il punteggio attribuito al sub elemento è di **punti 3,2** (coefficiente 0,8x4) in quanto ritiene che siano stati inseriti elementi progettuali aggiuntivi e innovativi.

Il punteggio attribuito all'elemento di valutazione “b” risulta quindi di **punti 5**

Elemento di valutazione “c”: **Obiettivi di valorizzazione e risultati attesi**

La Commissione si confronta ed 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 specificati.

Elemento di valutazione “d”: **Funzioni proposte, modalità di gestione**

Questo elemento di valutazione deve conseguire almeno 6 punti, pertanto la commissione analizza nel dettaglio l'offerta presentata, così come già approfondito nella precedente seduta del 6 dicembre 2016.

La Commissione, dopo ampio dibattito, esprime il giudizio unanime di **DISTINTO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 8** (coefficiente 0,8x10), ritenendo ben definitiva la motivazione e la sostenibilità alla base della scelta di insediare all'interno del complesso la "Bocelli Academy Music School" e della annessa foresteria ad uso esclusivo di allievi e docenti. Altrettanto valida è l'ipotesi relativa all'insediamento del museo e dei servizi annessi, quali il book shop, il bar, il ristorante etc. Non risulta, invece, particolarmente dettagliata la modalità con la quale si intende attivare e gestire la istituzione della Accademia internazionale di arte.

*Il presidente si assenta e la commissione è sospesa dalle ore 9.30 alle ore 9.50.*

La Commissione riprende i lavori con l'analisi dell'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 **OTTIMO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 8** (coefficiente 1x8). La Commissione ritiene che la proposta centri pienamente l'obiettivo assicurando la piena permeabilità e fruibilità degli spazi del piano terra, soprattutto garantendo l'apertura su una ampia fascia oraria.

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

Questo elemento di valutazione deve conseguire un minimo di 6 punti e, dopo un'attenta analisi della documentazione presentata e un ampio dibattito sulla stregua di quanto già emerso nella seduta del 6 dicembre 2016, la commissione esprime il giudizio di **BUONO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 6** (coefficiente 0,6x10). La commissione ritiene valide le modalità proposte per la realizzazione dell'allestimento del museo, mentre valuta 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, in seguito ad un'ampia discussione, esprime il giudizio unanime di **DISCRETO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 1,6** (coefficiente 0,4x4). La Commissione rileva che la proposte tiene conto delle tecnologie offerte dalla scienza e tecnologia attuale, senza proporre scelte particolarmente innovative

Elemento di valutazione **“h”**: **Sostenibilità ambientale**

La Commissione discute approfonditamente su questo punto ed 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 e della complessità dell'immobile e della sua ubicazione

Elemento di valutazione **“i”**: **Programma di manutenzione edilizia e impiantistica ordinaria e straordinaria**

La Commissione si confronta ed esprime il giudizio unanime di **DISCRETO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 2,4** (coefficiente 0,4x6). La Commissione ritiene che il programma delle attività manutentive proposto non evidenzia 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 la tempistica connessa alla progettazione, esecuzione e durata dei lavori sia coerente con le difficoltà connesse alla ubicazione e dell'immobile come descritto nella organizzazione del cantiere

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 **DISTINTO** e quindi il punteggio attribuito è di **punti 1,6** (coefficiente 0,8x2) ritenendo valida la certificazione proposta.

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
- dell'impegno a garantire l'accesso alla Bocelli Accademy Music School anche a soggetti meno abbienti tramite "almeno 10 borse di studio/anno" (con copertura totale della retta)

- dell'impegno all'utilizzo della foresteria ad uso esclusivo di studenti e docenti delle scuole
- della risposta coerente all'ipotesi di allestimento museale richiesto dall'ente proprietario
- della risposta coerente all'utilizzo quali spazi pubblici delle corti poste al piano terra,

rileva tuttavia che la proposta non soddisfa pienamente il requisito delle 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 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 12.32 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**

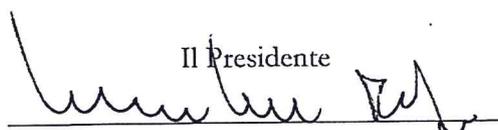
La Commissione si confronta ed esprime il giudizio unanime di SUFFICIENTE e quindi il punteggio attribuito è di **punti 0,4** (coefficiente 0,2x2) poiché ritiene che la riduzione della durata della concessione non sia particolarmente significativa.

Al termine dei lavori si procede ad effettuare la somma dei punti ottenuti nei singoli elementi di valutazione. Il punteggio totale raggiunto è di **punti 49,8**

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

Il Presidente dà incarico alla Segreteria di trasmettere il presente verbale e i verbali delle sedute precedenti (n.6 verbali) al RUP Dr.ssa Maria Cecilia Tosi ed a restituire alla medesima il plico contenente l'offerta tecnica.

Firenze 17 febbraio 2017

Il Presidente  
  
(Dott. Vincenzo Del Regno)

Dott. Michele Bazzani Michele Bazzani

Arch. Stefania Fanfani Stefania Fanfani

Arch. Luca Gentili..... Luca Gentili

Ing. Giacomo Parenti Giacomo Parenti

Il Segretario  
Alessandra Tozzi

(Dott.ssa Alessandra Tozzi)

*Handwritten mark*