

Trattativa privata per la Concessione di Valorizzazione
del complesso immobiliare

Ex Convento Sant'Orsola



Proponente:

ARTEA

52, avenue Georges Clémenceau - 78110 Le Vésinet

Tel: 01 30 71 12 114

e-mail: contact@groupe-artea.com



Architetto progettazione:

Agence VBI

52, avenue Georges Clémenceau - 78110 Le Vésinet

Tel: 01 30 71 12 114

e-mail: contact@agencevbi.fr



Local Architect:

Arch. Carlo Bandini

Piazza di San Giovanni, 5 - 50123 Firenze

tel. e fax. 055/9067047

e-mail info@bcbprogetti.it



Elaborato:

Proposta di Piano Programma di Valorizzazione e Gestione

All.:

6B

Data: 28 Gennaio 2020

Stato:

☐ Attuale ☒ Progetto

FIRMA DEL PROPONENTE

FIRMA DEL PROGETTISTA

INDICE

1.	6.B1 Scopo e Contenuto della Proposta	2
2.	6.B2 Elenco Funzioni previste	10
3.	6.B3 Tipologia Gestione spazi	12
4.	6.B4 Conformità al Bando e Urbanistica.....	13
5.	6.B5 Tempi e Modi di fruizione del Complesso	14
6.	6.B6 Il Museo di Sant'Orsola	14
7.	6.B7 Programma Manutenzione Ordinaria e Straordinaria	15

1. 6.B1 SCOPO E CONTENUTO DELLA PROPOSTA

A)

Il gruppo ARTEA è un pioniere e vigila costantemente sull'evoluzione delle esigenze e degli usi in materia di centri di formazione e campus per i suoi clienti come IBM, Orange, ATOS in Francia e sulla conversione di siti storici in luoghi di vita e spazi pubblici.

L'organizzazione degli spazi che offriamo nel progetto di riabilitazione del convento di Sant'Orsola tiene quindi conto del patrimonio e delle funzioni storiche del luogo, dei cambiamenti sociali e delle aspettative degli abitanti, ma anche di nuovi usi e del loro impatto sull'ambiente.

Tra i recenti sviluppi, siamo particolarmente attenti a quanto segue:

- mobilità dolce e servizio ai nostri siti tramite reti di trasporto;
- l'aumento dei viaggi individuali e collettivi e la necessità di offrire soluzioni per la condivisione degli usi degli spazi;
- la digitalizzazione dell'economia e delle relazioni sociali;
- cambiamenti nell'organizzazione di spazi per seminari e formazione;
- la necessaria integrazione degli aspetti ambientali nella ristrutturazione, manutenzione e funzionamento dei nostri siti.

L'economia circolare si sta sviluppando attorno a usi che hanno la precedenza sulla visione classica di prodotti o servizi di marketing.

Le aspettative degli utenti in termini di qualità della vita e ottimizzazione della loro organizzazione personale sono al centro delle preoccupazioni attuali e molte soluzioni sono allo studio per migliorare la vita quotidiana e consentire di conciliare diverse funzioni: formazione, spazi di lavoro, tempo libero, servizi e valorizzazione delle comunità del luogo.

L'accessibilità con i mezzi pubblici è sempre essenziale e pienamente integrata nel processo di programmazione.

Il gruppo ARTEA offre adattamenti a queste sfide e implementa soluzioni concrete per i suoi programmi nel cuore delle città:

- sensibilizzare e sviluppare il comportamento degli utenti in merito al loro consumo di energia attraverso principi costruttivi efficienti e innovativi;
- migliorare la mobilità e l'accessibilità dei siti tramite soluzioni di car sharing, di veicoli elettrici e biciclette, soluzioni di trasporto pubblico più efficienti;
- facilitare gli scambi e la collaborazione tra diversi utenti all'interno dei programmi;
- offrire flessibilità e spazi scalabili con soluzioni per aree di lavoro condivise e residenze di servizio dedicate;
- animare e gestire siti con spazi multifunzionali e costruire comunità di usi attraverso seminari tematici ed eventi che generano legami sociali e culturali;
- organizzare pannelli di offerte di servizi adattati su ciascuno dei nostri siti, consentendo agli utenti di risparmiare tempo nell'organizzazione della loro vita quotidiana (concierge, tempo libero, benessere, sport, agricoltura urbana, attività culturali, alloggio, ristorazione , negozi ... ecc.)

Nella filosofia di ciò che il gruppo ARTEA sviluppa nelle sue varie operazioni, la nostra ambizione è quella di riaprire Sant'Orsola in città e renderla un luogo di funzioni pubbliche e d'ispirazione.

Tra le mura dell'ex convento di Sant'Orsola, proponiamo di dare nuova vita, stabilendo un luogo di condivisione, benessere, apprendimento, mettendo in luce il patrimonio storico.

Il progetto consentirà a Sant'Orsola di diventare un luogo dove potersi rilassare, respirare, imparare, vedere una mostra, mangiare, bere qualcosa, andare al concerto, riposare, incontrarsi ... ecc.

Tutti possono vivere la propria esperienza in un luogo totalmente ibrido aperto alla città e al quartiere.

ARTEA Italia, attualmente in fase di creazione, sarà il promotore dell'operazione e ARTEA SERVICES il principale operatore attraverso la sua filiale di servizi, ARTEA SERVICES Italia, che già gestisce diversi format del gruppo come COWORKOFFICE e COLOFT in Francia.

ARTEA desidera realizzare un progetto in connessione con il quartiere di San Lorenzo e completamente in linea con le aspettative degli abitanti e della pianificazione urbanistica del Complesso.

Adatteremo le nostre modalità operative alle prerogative previste nell'ambito del progetto e rispetteremo le funzioni primarie per il pubblico e le funzioni secondarie complementari.

Si tratterà di creare una simbiosi tra i vari usi:

I primi utenti di questo luogo saranno gli abitanti del quartiere, gli studenti delle scuole e i professionisti del centro di formazione, i futuri utenti degli studi degli artisti, le aziende che desiderano formare, incontrarsi o intrattenersi in uno spazio atipico e rispettoso dell'ambiente.

Sant'Orsola offrirà diversità e flessibilità per studiare, allenarsi, lavorare, creare, vivere, mangiare o giocare.

Il territorio interessato è quello del Comune di Firenze con una casa di progetto totalmente aperta durante le opere e dedicata agli abitanti.

I risultati attesi sono l'integrazione del progetto nella città e nel quartiere, la creazione di nuovi usi nel modo di vivere, convivere, lavorare insieme e vivere insieme sulla scala del quartiere e della città.

A tal fine, durante i lavori di restauro, gli spazi del Museo saranno aperti e sarà creata la Project House. Un luogo che verrà creato per consentire agli abitanti di seguire il progetto dal lancio del Complesso, sarà un luogo di informazioni, scambi e incontri intorno al progetto con il desiderio di indurre un approccio partecipativo e collaborativo in relazione agli abitanti.

Vorremmo avere l'opportunità di partecipare allo sviluppo di un nuovo centro di vita per la città di Firenze aperta alla gente del quartiere.

Per fare questo, il gruppo ARTEA vuole esplorare diverse direzioni nella sua programmazione:

1. La valorizzazione del patrimonio

2. Sviluppo culturale

3. L'influenza del quartiere di San Lorenzo

1. La valorizzazione del patrimonio della città attraverso un programma ambizioso

Offriamo un programma che ruota attorno ai tre cortili interni: il cortile centrale, il giardino del chiostro, il patio "del Tabacco", attiguo alla cappella che attraverso la circolazione pubblica offre spazi per passeggiare e respirare con i servizi e trame di agricoltura urbana.

Il know-how di ARTEA nel rinnovamento di siti storici ci consente di offrire un mix di funzionalità pubbliche e private che miglioreranno il vecchio convento nel rispetto della sua anima e preservando la maestosità del luogo.

2. La nostra partecipazione allo sviluppo culturale ed economico del distretto di San Lorenzo

ARTEA propone di creare un museo dedicato alla storia del convento di Sant'Orsola, abbinato a un luogo dove installare un anfiteatro nella piazza del forum, per ospitare scuole e spazi dedicati ai centri di formazione nei piani dell'edificio oltre a una foresteria, laboratori di artisti, una biblioteca di giocattoli, uno spazio di tempo libero e benessere, un museo dedicato a Sant'Orsola e alla sua storia e negozi dedicati.

Il nostro know-how nell'animazione degli spazi pubblici e degli eventi e dei terzi luoghi attraverso la controllata ARTEA SERVICES ci consentirà di sviluppare programmi interessanti che consentano di catturare studenti, abitanti o professionisti nel piano internazionale, regionale e locale.

Questa organizzazione del progetto consentirà di creare un Complesso che diventerà un dimostratore a livello nazionale e consentirà di rafforzare l'attrattiva e l'influenza internazionale della città di Firenze.

3. Il nostro coinvolgimento nella promozione del Quartiere

Numerosi spazi saranno dedicati al catering, allo shopping e al tempo libero (sport, benessere, relax e biblioteca di giocattoli per bambini) al piano terra, oltre agli eventi e agli spazi culturali che coinvolgeranno i residenti del quartiere di San Lorenzo.

I residenti saranno in grado di recuperare il luogo attraverso queste nuove funzionalità, che verranno riportate alla vita nel quartiere e gli spazi diventeranno completamente attraversabili.

Sant'Orsola diventerà nel tempo una forte firma fiorentina, grazie alla creazione di un nuovo DNA e alla competenza di ARTEA nell'animazione.

Il progetto fa parte della nostra strategia di programmazione collaborativa per città di grade interesse e offre soluzioni volte a facilitare gli scambi e il benessere di utenti e residenti.

Un vero laboratorio per la città di domani, i nostri programmi sono progettati intorno alla convivialità e agli scambi. Consentono di ripristinare una nuova funzione nei vecchi siti storici e di ancorarli nuovamente nella vita dei quartieri dando loro una nuova centralità. Riflettono la nostra strategia che consiste nell'innovare gli usi coerenti con l'ambiente dei luoghi di prestigio.

Al di là di questo aspetto legato ai servizi e agli usi, il gruppo ARTEA, creato nel 2001, non ha smesso di innovare nella sua visione del settore immobiliare e si distingue come un operatore immobiliare chiaramente impegnato nella sostenibilità energetica e i team ARTEA sono guidati da profonde convinzioni che portano l'azienda a essere coinvolta quotidianamente in progetti in cui lo sviluppo sostenibile è un tema importante.

Le innovazioni rivoluzionarie che stiamo implementando, come la nostra tecnologia brevettata di gestione dell'energia, unita alla competenza globale, rendono ARTEA un modello unico e un attore chiave nella terza rivoluzione industriale. Soluzioni di autoconsumo, stoccaggio di energia rinnovabile integrato nel settore immobiliare digitale sono offerti nei nostri ARTEPARCS, nonché luoghi dedicati a spazi collaborativi e coworking con COWORKOFFICE, che offrono una vasta gamma di servizi in grado di soddisfare le molteplici esigenze e le nuove abitudini di lavoro.

Il gruppo ARTEA è un operatore globale che sviluppa progetti in collaborazione con le autorità locali e ha scelto di essere un player integrato che padroneggia l'intera catena di competenze immobiliari, per fornire soluzioni globali che vanno dalla progettazione alla realizzazione, attraverso il finanziamento e il funzionamento dei suoi programmi.

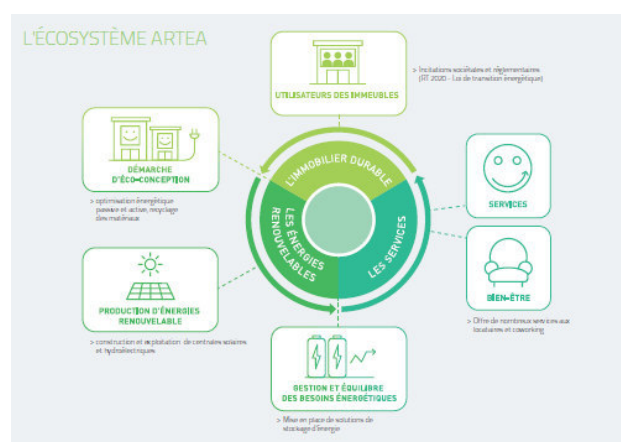
Tutti i servizi offerti da ARTEA ci consentono di strutturare il nostro "ecosistema ambientale" sul nostro ARTEPARC e sugli edifici:

- produzione di energia rinnovabile con impianto solare sul tetto, ove possibile;
- sistema di gestione e misurazione delle prestazioni per i nostri edifici;
- servizi di catering, coworking, asilo nido, benessere, sport, giardinaggio ... ecc;
- servizi di mobilità eco-responsabile (carsharing, veicoli elettrici, stazioni di ricarica elettriche, ecc.).

L'organizzazione operativa creata crea valore e offre vantaggi competitivi per la società immobiliare con un ritorno sugli investimenti superiore allo standard di mercato e edifici con un elevato valore aggiunto ambientale (BBC, BePos ecc.):

- Integrazione di parte delle commissioni di gestione del progetto;
- Integrazione dei margini e delle commissioni del promotore;
- Riduzione dei costi come costi di trasferimento, garanzia di completamento, commissioni di marketing, costi finanziari, ecc;
- Un prezzo di costo degli edifici inferiore al prezzo di mercato;
- Controllo dell'intera catena del processo immobiliare.

I team ARTEA si mobilitano sulle sfide dei futuri cambiamenti legati allo sviluppo sostenibile e alla nascita dell'economia collaborativa. Questi sconvolgimenti che sono stati annunciati negli usi degli uffici e nella gestione delle prestazioni degli edifici e sono già integrati nei programmi sviluppati da ARTEA. Questo approccio innovativo è decisivo nella definizione delle soluzioni globali attese dai clienti dei programmi immobiliari e terziari immobiliari.



Avendo già stabilito più di un centinaio di aziende in Francia, il gruppo è coinvolto in progetti di urbanizzazione per eco-quartieri e parchi commerciali di terza generazione per i quali sta sviluppando un approccio di operatore globale. I nostri riferimenti in termini di rinnovamento urbano a Lille e in Lussemburgo, due operazioni in corso che verranno consegnate nel 2022 in siti classificati come patrimonio architettonico e storico, all'interno delle mura di edifici storici e vincolati. Di seguito una breve descrizione del progetto di Lille:

1. Progetto Ex Fabbrica di Ascensori di Lille: 5.009 m²

Questa vecchia fabbrica classificata come patrimonio della città che stiamo rinnovando nel modo seguente:

- Uno spazio di coworking "COWORKOFFICE" 2.135 m²
- Un concetto di coliving che integra un concetto di servizi condivisi "COLOFT" su 2.276m²
- Un micro-asilo nido di circa 121 m², LE TIPI DES TOUPETI
- Una SPA con una corsia di nuoto di 450 m²

- Un ristorante di 476 m²



La programmazione di questo sito offre i seguenti servizi e strutture per il benessere e la qualità della vita:

- apparecchiature per la gestione efficiente del consumo di energia, connesse a reti intelligenti che consentono interconnessioni con apparecchiature in rete;
- spazi verdi e attività di giardinaggio intorno a una serra e giardini collettivi;
- uno spazio aperto al pubblico per l'organizzazione di eventi culturali, workshop, conferenze, mostre, concerti, un mercato biologico, ecc;
- una reception;
- un'officina per la riparazione di biciclette;
- un parcheggio per biciclette al coperto;
- stazioni di ricarica elettriche nel seminterrato;
- un'applicazione software e un Sito Web dedicati;
- intrattenimento, servizi, trasporti e punti salienti, prenotazione di spazi di coworking, sale riunioni, veicoli elettrici o comunicazione su un evento o notizie;
- la produzione di energia rinnovabile, il rispetto per l'ambiente e la creazione di valore attraverso l'economia collaborativa saranno sempre presenti nell'intervento.

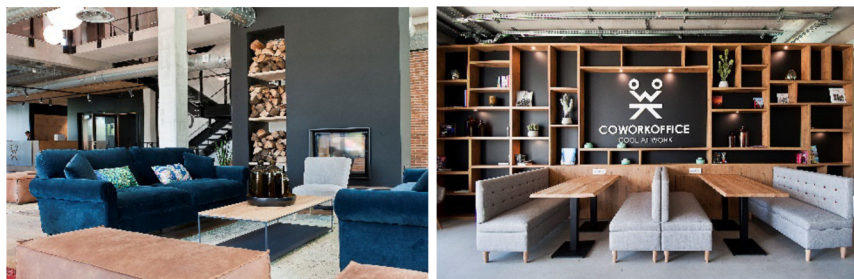
Queste soluzioni saranno in grado di portare una dimensione innovativa nella vita attuale del quartiere e gli eventi scandiranno la vita dell'ex fabbrica di ascensori durante tutto l'anno, dove convivialità e benessere saranno le parole d'ordine di questo luogo aperto e reale. Laboratorio della città di domani.

Accessibilità e mobilità nel progetto di Sant'Orsola

Questa è una preoccupazione centrale per tutti i progetti sviluppati dal nostro gruppo, desideriamo offrire molteplici soluzioni su questo intervento al fine di semplificarne l'accesso:

- 50 parcheggi sotterranei;
- stazioni di ricarica elettriche;
- bike park e officina collaborativa per la riparazione di biciclette;
- soluzioni di car sharing e bike sharing

Presentazione dei nuovi format sviluppati ed elaborati da ARTEA



COWORKOFFICE è un concetto che risponde ai nuovi usi e alle esigenze dei lavoratori sempre in movimento. Offre spazi aperti e amichevoli composti da salotti, sale riunioni e un atrio per ospitare tutti i tipi di eventi aziendali all'interno di un parco terziario molto innovativo.

COWORKOFFICE offre vari spazi di lavoro e strutture di varie dimensioni, che promuovono scambi e convivialità nei rapporti di lavoro tra lavoratori per medi periodi e professionisti in uffici privati di lungo termine.

I luoghi sono organizzati con uffici condivisi che offrono diversi ambienti di lavoro, con box più riservati, uffici privati, sale riunioni di diversi formati, aree lounge che consentono di lavorare come a casa con un servizio WIFI incluso, in diversi pacchetti grazie alla fibra ad alta velocità.

In COWORKOFFICE, tutto è incluso e i clienti sono accolti con un team dedicato in loco che organizza e anima la vita del luogo con diversi servizi e seminari giornalieri sullo sviluppo aziendale, il benessere e l'ambiente.

Eventi e conferenze scandiscono la vita di COWORKOFFICE con relatori e consigli di supporto personalizzati.

Alcuni servizi standard di COWORKOFFICE:

- sito Web www.coworkoffice.fr con prenotazione online;
- WIFI gratuito, reception telefonica, servizio di segreteria;
- uffici condivisi e uffici indipendenti attrezzati per 1-3 persone;
- sala conferenze e seminari per un massimo di 200 persone;
- servizi di domiciliazione e posta;
- Afterworks, eventi tematici;
- zone relax, videogiochi, biliardo, calcio balilla, area lounge;

- caffetteria (Molly's Café), colazioni, vassoi per i pasti ... ecc;
- kit illimitati e bevande calde e acqua illimitate;
- laboratori di giardinaggio con serra e giardini condivisi;
- corsi di pilates e yoga, massaggi;
- concierge, cestini per produttori biologici;
- stazioni di ricarica per veicoli elettrici, parcheggio, garage per biciclette e soluzioni Carpool.



Oltre al marchio COWORKOFFICE, ARTEA sta sviluppando un nuovo concetto complementare particolarmente adatto per soggiorni di lavoro, seminari, soggiorni in città, che consente di offrire servizi residenziali e appartamenti dedicati alle imprese.



COLOFT offre spazi collettivi e alloggi attrezzati in riferimento all'universo domestico attrezzato per lavorare e soggiornare in un ambiente piacevole e accogliente.

Il concetto COLOFT è posizionato come un concetto ibrido, tra COWORKING e la residenza attrezzata, le suite possono essere utilizzate come spazio di lavoro, come luogo per soggiorni di breve e medio periodo, individualmente o collettivamente.

Gli spazi condivisi saranno resi disponibili agli utenti e saranno accessibili anche tramite COWORKOFFICE.

Sarà un posto dove possiamo organizzare lezioni di cucina, condividere una cucina, un soggiorno, un home cinema, una lavanderia a gettoni, una palestra, un centro benessere, ma anche lasciare il bambino all'asilo per andare a lavorare al coworking.

Allo stesso modo, i clienti COLOFT potranno mangiare lì, brunch, bere qualcosa o organizzare un evento, una mostra, un laboratorio di co-design, ma anche riposare, meditare, riflettere e lavorare.

Atmosfere calde e un design moderno saranno la firma di questo luogo di vita declinato su atmosfere vicine a quelle di COWORKOFFICE da cui sarà direttamente accessibile e a cui i suoi abbonati avranno un accesso privilegiato.

Alcuni servizi standard di COLOFT:

- un anfiteatro;
- spazio per lo sport e il tempo libero
- centro estetico;
- una cucina in comune con lezione di cucina;
- accesso ai servizi COWORKOFFICE;
- sala biblioteca;

- Home-Cinema Lounge;
- suite da 3 a 4 letti;
- suite Deluxe fino a 5 letti;
- studios da 1 a 2 persone.

B)

Durata della concessione

Pure consapevoli che attualmente la previsione del Bando è per una Concessione di 50 anni, tuttavia **chiediamo la possibilità di ottenere un periodo di concessione di 2 periodi di 50 anni.**

Si conferma comunque l'inizio del canone di locazione a lungo termine alla fine dei lavori di restauro e all'effettivo avvio delle attività.

2. 6.B2 ELENCO FUNZIONI PREVISTE

Il programma ARTEA è organizzato come segue (cfr. Piani e tabelle in allegato All. A e All. B):

Funzioni Prevalenti F.1 : 7961,98 m²

- Centro di formazione ed avviamento alla professione: 2099,45 m²

Spazio che offre sale riunioni, spazi di lavoro condivisi, fab-lab e spazi CoDesign adattati alle esigenze dei diversi utenti identificati dai servizi Artea (lingue, codifica informatica, riqualificazione professionale, specializzazione, gestione, ecc.)

- Scuola: 3415,21 m²

Diverse scuole hanno espresso il loro interesse a stabilirsi nel Complesso di Sant'Orsola, scuola d'arte e restauro di opere d'arte, scuola di musica, scuola di danza, scuola di design.

Riteniamo di poter organizzare le aule e i diversi spazi in modo tale da consentire la condivisione di determinati spazi al fine di ottimizzare i costi e favorire scambi e collaborazioni.

- Ludoteca: 237,18 m²

Questo spazio sarà dedicato al gioco e al tempo libero per i bambini con attrezzature dedicate alle capacità motorie e all'apprendimento artistico o per l'avvio alla gastronomia e alla cucina in connessione con i ristoratori installati sul Complesso.

Alcuni spazi potrebbero essere privatizzati per l'organizzazione di snack di compleanno o seminari per le scuole.

- Museo: 620,93 m²

Lo spazio dedicato durante i lavori alla descrizione del progetto, lascerà gradualmente il posto a un vero museo che ripercorre la storia di Sant'Orsola attraverso i secoli, organizzando scavi archeologici e installazioni per presentare la storia della trasformazione del , ma anche la storia della leggenda di Lisa Gherardini.

- Laboratori di artisti: 213,45 m²

Questi spazi saranno affittati ad artisti e creatori e possono essere visitati dal pubblico, possono anche essere affittati a studenti delle scuole situate sul Complesso.

- Biblioteca: 75,47 m²

Questo spazio sarà aperto a studenti, tirocinanti ma anche al pubblico per venire a leggere, lavorare e incontrarsi intorno a eventi tematici.

- Area tempo libero: 173,86 m²

Questi spazi saranno dedicati allo sport, al benessere e alle attività che saranno organizzate sul Complesso in collaborazione con gli abitanti del quartiere e gli occupanti del Complesso.

- Concerti / mostre / eventi: 628,49 m² (al netto percorsi coperti)

Questi sono gli spazi che saranno disponibili per l'organizzazione di eventi pubblici o privati come concerti, presentazioni di collezioni o nuovi prodotti, sfilate di moda, seminari o persino cocktail e serate a tema.

I giardini saranno allestiti nel cortile del chiostro, nei vari cortili e terrazze, nonché intorno alle aree di circolazione sul Complesso. Saranno oggetto di animazione attorno all'agricoltura urbana.

Funzioni Complementari F.2 : 7008,36 m²

- Negozi: 352,42 m²

Abbiamo pianificato alcune bancarelle che saranno organizzate su tutto il piano terra con boutique di designer, librerie di seconda mano, un fioraio, un concept store, un negozio di arte creativa, solo come esempi.

- Ristoranti / bar: 528,22 m² (al netto percorsi coperti)

Vogliamo anche offrire a ristoratori e baristi l'apertura di alcuni punti vendita nel Complesso in modo da poter offrire un'esperienza piacevole e amichevole alle persone che vengono a vivere nel Complesso.

- Foresteria: 2869,81 m²

La foresteria offrirà alloggio alla comunità di utenti del Complesso di Sant'Orsola e riscoprirà così il suo uso iniziale, che era quello di accogliere i residenti di conventi o università, o persino di offrire alloggio per gli stranieri in viaggio di studio.

Costruiremo monolocali, dormitori e camere per soggiorni di breve o medio periodo.

- Parcheggio: 3257,90 m²

Il parcheggio esistente, creato dalla Guardia di Finanza, sarà rinnovato completamente per ripristinare tutta la sua funzionalità e affittare potere i circa 50 posti auto per gli utilizzatori del Complesso e possibilmente per i residenti, con la possibilità di operare nel migliore modo possibile.

3. 6.B3 TIPOLOGIA GESTIONE SPAZI

Il Complesso sarà gestito dalla controllata italiana di **Artea Services**.

I diversi spazi saranno affittati a operatori italiani (scuola, centro di formazione, commercianti, artisti, liberi professionisti a seconda delle funzioni definite nel programma).

Più nel dettaglio si prevedono i seguenti ambiti di gestione e redditività (cfr. documento di sintesi economica e quadro riepilogativo documento All. B)

- Foresteria (2869,81 m²)

Operazione ARTEA SERVICES affitto del valore di € 500 IVA esclusa / m² / anno

- Scuole (3415,21 m²)

Affitto a terzi al prezzo di 250 € HT / m² / anno

- Centro di formazione e avviamento alla professione (2099,45 m²)

Affitto a terzi da 50 a 250 € HT / m² / anno

- Tempo libero (sport, biblioteca di giocattoli, ecc.) Ed area eventi (1274,9 m²)

Operazione ARTEA SERVICES Affitti tra 50 e 400 € HT / m² / anno

- Ateliers per artisti (213,45 m²)

Affitto a terzi al prezzo di 90 € HT / m² / anno

- Museo (620,93 m²)

Durante i lavori di restauro Project House aperta per la durata dei lavori, quindi operazione affidata a 1/3 ad un'associazione per una quota delle entrate donate a ARTEA SERVICES (3%) e € 50 IVA esclusa / m² / anno

- Negozi e Ristoranti (880,64 m²) (al netto percorsi coperti)

Affitto a terzi (350 € HT / m² / anno)

La Foresteria e il Centro di Formazione e Avviamento alla professione, nonché la gestione generale del Complesso, gli eventi e l'animazione saranno gestiti da ARTEA SERVICES Italia.

I partenariati previsti sul progetto di Firenze

Nello studio e nella progettazione dell'intervento, come nella scelta delle migliori sinergie reperibili sul posto, e delle possibili realtà locali ed operatori da inserire negli spazi del Complesso, ARTEA ha attivato una collaborazione permanente con:

- lo studio di architettura BCB PROGETTI srl Italia di Firenze, con l'arch. Carlo Bandini
- Sig. Roberto PERTICONE (coordinamento generale)
- EDILPROGET, Servizi immobiliari, con il sig. Alessandro Mari (commercializzazione)

Il gruppo di lavoro così composto, oltre ad avere lavorato con noi nella preparazione della presente proposta, ci affiancherà nel percorso per trovare le migliori soluzioni tecnico funzionali, e il migliore mix di funzioni e operatori, capaci di rispettare i nostri standard, il piano economico atteso e la gestione a lunga durata del Complesso.

4. 6.B4 CONFORMITÀ AL BANDO E URBANISTICA

Il nostro progetto è conforme alle indicazioni del Bando e alla normativa urbanistica (scheda ATs 12.32).

Come da schemi, elaborati tecnici e relazioni allegate alla presente, si possono evidenziare in sintesi:

Rispetto funzioni previste

- Le funzioni previste con prevalenza della finalità a servizio di utilità pubblica, destinate alla formazione e allo sviluppo culturale, sono pienamente rispettate.
- La suddivisione tra le attività di Utilità Generale e collettivo (Ug) di cui alle Funzioni Prevalenti F1 e le attività di Utilità Individuali (Ui) di cui alle Funzioni Complementari F2, sono pienamente rispettati (cfr. All. A).

In questa fase non si ritiene di richiedere la variante prevista nella Delibera 27 del 18 maggio 2016, circa la possibilità di attivare, su massimo 3.000 m2, funzioni derivate dal Direzionale comprensivo di servizi privati alla persona e commerciale. Si ritengono le funzioni indicate nel progetto funzionali e sufficienti al positivo esito della Concessione.

Ci riserviamo di valutare la Variante di comune accordo con la Città Metropolitana, qualora si rendesse necessario modificare alcuni parametri dimensionali dopo la valutazione del progetto, da parte della Commissione Tecnica di valutazione nominata dalla Città Metropolitana.

Si rileva, quanto già indicato nella Relazione Illustrativa 6°, **circa un possibile errore nella tabella di cui al Programma di Valorizzazione di riferimento**, dove a nostro avviso sono stati conteggiati i percorsi coperti due volte, sia nella distribuzione delle funzioni principali Totale (a), che nella parte degli spazi aperti Totale (b). Questo risulta confermato dal fatto che i nostri calcoli portano ad una **SU (Sua+Snr) di circa 16.900 (circa 600 mq meno della SU di cui alla tabella di cui sopra)**. In sede di redazione del progetto definitivo faremo gli approfondimenti ulteriori.

Nel nostro schema progettuale e di business plan, abbiamo preferito inserire le superfici per come da noi rilevate, attribuendo un coefficiente di redditività agli spazi coperti di pertinenza delle attività limitrofe.

Rispetto previsione Urbanistica

Il progetto proposto rispetta la previsione urbanistica di cui alla scheda ATs 12.32, come da Relazione Illustrativa allegata alla proposta e scheda All. A allegato alla presente. In sintesi:

- Sono rispettate le destinazioni di progetto indicate come servizi collettivi, scuole e università, aree per impianti sportivi.
- È rispettata la Sap (superficie per servizi e spazi pubblici).
- È rispettata la SUL esistente.

Riguardo a questo punto nel progetto e nella relazione allegata, si evidenzia la possibilità di ampliare la disponibilità di Sul al terzo livello (per circa 364,40 m2), per la quale si richiede una valutazione di fattibilità edilizia urbanistica in sede preliminare alla stipula della Concessione.

5. 6.B5 TEMPI E MODI DI FRUIZIONE DEL COMPLESSO

Il Complesso sarà aperto dalle 8:00 all'01:00 per garantire l'accesso ai ristoranti e ai bar situati nel Complesso, che sarà sorvegliato di notte e chiuso per motivi di sicurezza.

Nel contesto di operazioni, privatizzazioni per concerti o altri eventi, l'accesso al Complesso e gli orari potranno essere modificati secondo le esigenze richieste per l'evento.

Durante i lavori, come già detto, prevediamo di aprire il futuro Museo (attuale sala degli scavi archeologici), che si affaccia su Via Sant Orsola e Via Guelfa nel pomeriggio e al di fuori dell'orario di lavoro per le imprese che lavorano sul Complesso per motivi di sicurezza.

Conferenze, incontri e visite in loco possono essere organizzati con gli architetti e i promotori del progetto al fine di coinvolgere residenti e futuri utenti del Complesso nella rivitalizzazione dell'intero quartiere.

Sarà anche il mezzo per lavorare su un progetto collaborativo per creare il futuro museo in connessione con la città e gli abitanti.

6. 6.B6 IL MUSEO DI SANT'ORSOLA

Il grado di attaccamento dei residenti nei loro quartieri appare strettamente legato alle relazioni che hanno con il loro ambiente più prossimo.

La qualità dell'ambiente di vita e la sensazione di appartenenza al proprio vicinato sembrano inseparabili.

Se nella città esistente la storia di un quartiere, i legami con una comunità (frequentando una scuola, un centro sociale, un luogo unico e gratificante che consente l'identificazione o l'ancoraggio ...) formano uno spirito collettivo. L'obiettivo di Artea, attraverso i suoi progetti di rinnovamento di siti storici, è quello di creare un nuovo spazio attorno a questi luoghi che incanterà nuovamente le abitudini residenziali dei residenti.

È per rispondere a tutte queste domande che abbiamo immaginato questa Project House in prefigurazione di un museo di Sant'Orsola.

In modo che il Complesso di trasformazione di Sant'Orsola sviluppi l'offerta di servizi necessari per creare una vita di quartiere condivisa; in modo che questo luogo possa essere uno spazio per scambi, informazioni e risposte a domande e possibili preoccupazioni degli abitanti del quartiere di San Lorenzo.

Per affrontare le sfide del ripristino di questo Complesso storico, la Project House sarà un luogo di informazione, condivisione, riflessione e design che diventerà anche il futuro Museo.

Il nostro obiettivo è creare collegamenti tra residenti e futuri utenti.

Questo ci porta a proporre un approccio partecipativo molto aperto; e sostenibile nel tempo:

- Una prima fase di informazione destinata ai cittadini sul progetto in concezione:

Usi, operazione, scrittura architettonica, lavori pianificati, pianificazione del Complesso ...

Questa fase presenterà il progetto e risponderà alle domande dei residenti.

- Una seconda fase partecipativa che consente a tutti di investire potenzialmente nel luogo, nel suo funzionamento ... e nella seconda vita della Project House.

Situato nella vecchia cripta, ci permetterà di ripercorrere l'intera storia di Sant'Orsola e di prefigurare il futuro museo che sarà in grado di ospitare tutti i modelli e le installazioni, i film, la mostra fotografica monitorando l'avanzamento di questa riabilitazione in collaborazione con la città di Firenze e architetti del patrimonio.

Questa fase sarà aperta a un pubblico più ampio al fine di creare uno spirito del luogo ancor prima che si apra, durante il cantiere e quindi rendere la sua apertura una consacrazione.

Una fase finale annuncerà la riapertura del convento nella sua nuova configurazione: il momento in cui la Project House diventerà un museo e parte integrante del progetto, con la possibilità di organizzare mostre ed eventi culturali.

La Project House seguirà il ritmo del lavoro, segnando i punti salienti che vogliamo condividere con il pubblico. Questi punti salienti saranno combinati con eventi culturali e festivi per rendere Sant'Orsola un posto dove vivere nel quartiere e presentare gradualmente il nuovo Design dei luoghi in situ con punti salienti e visite al Complesso con una guida, o anche la grande serata di apertura.

7. 6.B7 PROGRAMMA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Come parte della manutenzione ordinaria includiamo le seguenti spese con un livello di prezzo stimato a 40 € HT / m² escluse le commissioni di gestione e le tasse relative all'occupazione dell'edificio.

Questa stima inoltre non tiene conto della manutenzione, della gestione e della manutenzione di qualsiasi impianto fotovoltaico.

Impianti idraulici:

- Riparazione, decalcificazione, riparazione di problemi di tenuta
- Eventuali perdite

Lavelli, lavandini:

- Calcare, buon flusso

Sigilli rubinetti:

- Sostituzione di piccole parti deteriorate

WC e docce:

- Calcare, buon flusso
- Sostituzione di guarnizioni, soffione, sedile del WC, tubi flessibili

Vasche, pozzetti e pozzi neri:

- Drenaggio, scarico, svuotamento

Pluviali:

- Drenaggio, scarico, svuotamento

Riscaldamento:

- Sostituzione del bruciatore, pulizia del serbatoio del carburante
- Contratto di manutenzione annuale (società scelta dal Locatore), radiatori e circuiti di drenaggio

- Sostituzione di piccole parti

Ventilazione / raffreddamento (pompe di calore ad espansione diretta aria condizionata o acqua refrigerata):

- Sostituzione di compressori, ventilatori
- Contratto di manutenzione annuale (società scelta dal Locatore), svuotamento dei circuiti
- Pulizia e / o sostituzione dei filtri
- Pulizia dei condotti
- Sostituzione delle parti

Sistema di gestione tecnica centralizzato dell'edificio - Domotica:

- Contratto di manutenzione annuale (società scelta dal Locatore),

Gas:

- Pulizia della ventilazione, rubinetti
- Sostituzione di raccordi, tubo di collegamento,
- Controlli regolamentari annuali
- Consumo di aree comuni

Elettricità:

- Sostituzione di piccole apparecchiature (interruttori, interruttori automatici, lampadine, prese, luci di sicurezza / di evacuazione ...)
- Controlli regolamentari annuali
- Consumo di piccole componenti

Elettrodomestici:

- Pulizia, filtro, decalcificazione regolari
- Sostituzione in caso di danni all'apparecchiatura, la cui responsabilità spetta agli inquilini dell'edificio e / o ai loro visitatori e che non sono coperti dai loro assicuratori o i cui autori responsabili non possono essere identificati dal Locatore

Finestre e porte:

- Manutenzione ordinaria
- Lubrificazione, sostituzione delle impugnature

Griglie:

- Manutenzione ordinaria

Serrature:

- Manutenzione ordinaria

Negozi:

- Manutenzione ordinaria
- Lubrificazione e sostituzione di piccole parti

Persiane:

- Sostituzione o riparazione puntuale

Portoni / Citofoni:

- Contratto di manutenzione annuale (società scelta dal Locatore), sostituzione di parti deteriorate

Tetto:

- Manutenzione ordinaria del tetto con pulizia (rimozione della schiuma, ecc.)
- Manutenzione di acquazzoni di acqua piovana con pulizia, diluvi di pioggia
- controlli regolamentari annuali
- Piccole riparazioni al tetto

Terrazzi:

- Manutenzione ordinaria del tetto con pulizia
- Manutenzione di pluviali di acqua piovana con pulizia

Muri:

Soffitti, pareti divisorie, pareti interne:

- Manutenzione ordinaria, lavaggio
- Rprese di vernice, sostituzione di piastrelle rotte
- Riparazione in caso di danni rilevati, la cui responsabilità spetta agli inquilini dell'edificio e / o ai loro visitatori e che non sono coperti dai loro assicuratori o i cui autori responsabili non possono essere identificati dal Locatore

Piastrelle per pareti:

- Manutenzione ordinaria
- Collegamenti piastrellati se necessario

Rivestimento per pavimenti:

Parquet:

- Sostituzione in caso di danni rilevati, la cui responsabilità spetta agli inquilini dell'edificio e / o ai loro visitatori e che non sono coperti dai loro assicuratori o i cui autori responsabili non possono essere identificati dal Locatore
- Vitrificazione

Moquette / pavimenti delicati:

- Sostituzione puntuale,
- Pulizia, shampoo,
- Sostituzione di pezzi se necessario e in caso di deterioramento per il quale la responsabilità ricadrebbe sugli inquilini dell'edificio e / o sui loro visitatori e che non sarebbero coperti dai loro assicuratori o i cui autori responsabili non potevano essere identificati dal Locatore

Legno e carpenteria:

- Battiscopa / modanature:
 - Pulizia
 - Sostituzione di piccole parti se necessario, fissaggio
- Armadi:
 - Pulizia, pittura
 - Riparazione del sistema di chiusura

Disinfestazione:

- Contratto di manutenzione annuale (società scelta dal Locatore) o servizio specifico su richiesta (scelto dal Locatore)

Altre attrezzature

Caminetti:

- Pulizia camino e canna fumaria
- Riparazione delle crepe

Specchi:

- Pulizia
- Sostituzione se troppo danneggiato o rotto

Canne fumarie:

- Spazzacamino

Controllo degli accessi:

- Contratto di manutenzione annuale (società scelta dal Locatore)
- Sostituzione di piccole parti
- Riparazione in caso di danni, la cui responsabilità spetta agli inquilini dell'edificio e / o ai loro visitatori e che non sono coperti dai loro assicuratori o i cui autori responsabili non possono essere identificati dal Locatore

Estintori e centri di allarme antincendio e dispositivi di rilevazione fumi:

- Contratto annuale di verifica e manutenzione (società scelta dal Locatore)

Prese d'aria e porte tagliafuoco:

- Contratto annuale di verifica e manutenzione (società scelta dal Locatore)

Ripartizione dei parcheggi sotterranei:

- Contratto annuale di verifica e manutenzione (società scelta dal Locatore)

Aree Esterne scoperte

Spazi verdi:

- Contratto di manutenzione annuale (società scelta dal Locatore)
- Manutenzione del prato, passerelle, percorsi pedonali, potatura di alberi, potatura, diserbo, spazzolatura, irrigazione, prodotti per la manutenzione, tra cui manutenzione del bacino e bacino di ritenzione, se necessario
- Sostituzione di alberi e arbusti

Strade e reti viarie:

- Riparazione del rivestimento superficiale, manutenzione dei tubi di alimentazione e di evacuazione (acqua di città, acqua di irrigazione, acque reflue, acqua piovana) e tubi interrati

Logge e Porticati:

- Pulizia, manutenzione ordinaria, scarico delle piogge

Terrazze:

- Pulizia, rimozione eventuali muffe
- Sigillature

irrigazione:

- Sostituzione se necessario o riparazione

Flusso dell'acqua piovana:

- Grondaie ed evacuazioni non funzionanti

Umidità di pareti e scantinati:

- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione ordinaria e pulizia delle pompe di sollevamento e delle grondaie
- Manutenzione ordinaria e pulizia dei separatori di idrocarburi, sostituzione e riparazione di parti degradate o usate
- controlli regolamentari annuali

Rifiuti :

- Tutti i costi relativi allo smaltimento dei rifiuti domestici (esclusi tutti gli altri rifiuti, il cui smaltimento deve essere organizzato e a carico esclusivo dell'inquilino), compreso il noleggio di contenitori per rifiuti domestici e i costi di personale addetto allo smaltimento dei rifiuti domestici

Ascensori / montacarichi:

- Contratto di manutenzione annuale (società scelta dal Locatore)
- Spese operative, risoluzione dei problemi, abbonamento e consumo telefonico
- controlli regolamentari

Guardia / Sorveglianza:

Concierge / custode / guardiano notturno (se questi servizi sono impostati):

- Remunerazione di servizi e abbonamenti

Segnaletica:

- Costi di realizzazione / modifica della segnaletica degli inquilini (a carico di ciascun inquilino interessato e non in proporzione alla superficie)

Assicurazione per il locatore:

- Tutti i premi relativi all'edificio pagato dal Locatore

Consumo di energia e acqua:

- Tutte le spese relative alla fornitura di acqua calda e fredda, acqua di irrigazione, gas ed elettricità e tutte le nuove fonti di energia

Danni dovuti all'utilizzo:

- Tutte le spese di riparazione connesse a danni di cui gli inquilini dell'edificio e / o i loro visitatori fossero responsabili e che non fossero coperti dai loro assicuratori o i cui autori responsabili non potevano essere identificati dal Locatore

I lavori straordinari saranno distribuiti come segue:

- 50 anni: struttura dell'edificio
- 20 anni: elettricità, riscaldamento, ventilazione e aria condizionata, vale a dire € 500 / m² ogni 20 anni
- 5 anni: riparazione di pareti, rivestimenti murali e decorazioni, ovvero € 340 di lavoro per m² ogni 5 anni.

—•—

Allegati :

All. A Tabella delle funzioni

All. B Bilancio Preliminare

SU (compresa di gallerie e percorsi coperti Sua+Snr)											
	F1	F2	superficie terra m2	superficie ammezzato m2	superficie 1° m2	superficie 2° m2	superficie 3° m2	superficie int. S-1 m2	superficie int. S-2 m2	superficie int. S-3 m2	superficie totale m2
centro di formazione ed avviamento alla professione	X		175,22		738,79	932,58	252,85				2099,45
scuola	X		266,94	184,00	928,62	1147,00	888,65				3415,21
ludoteca	X		237,18								237,18
museo	X		347,93					273,00			620,93
ateliers d'artisti	X		5,42		208,03						213,45
biblioteca	X		75,47								75,47
area tempo libero	X		173,86								173,86
concerti/mostre/eventi	X		628,49								628,49
negozi		X	352,42								352,42
ristoranti/bar		X	528,22								528,22
foresteria		X	111,66		1067,12	1108,30	582,73				2869,81
TOTALE SU fuori terra			2902,82	184,00	2942,56	3187,88	1724,23	273,00	0,00	0,00	11214,49
A											
parcheggi		X	115,75					1039,59	997,19	1105,37	3257,90
locali tecnici	X						103,98	393,96			497,94
TOTALE SU piani interrati							103,98	1433,55	997,19	1105,37	3755,84
B											
TOTALE spazi coperti											14970,33
C											
cortili			1542,90								1542,90
percorsi coperti (Tabacco)			227,70								227,70
terrazzi							187,15				187,15
TOTALE spazi aperti											1957,75
D											

VERIFICA RISPETTO SUPERFICI BANDO

SUPERFICI COPERTE DISPONIBILI TOTALI = SU

TOTALE A+B=C	14970,33
50% SU TOTALE	7485,17

Suoperficie F1 (funz.prevalenti)	7961,98		> 7485,17 m² < 50% SU totale
Suoperficie F2 (funz.complementari)		7008,36	
spazi aperti	1957,75		

SUP. DISPONIBILE TOTALE 16928,08

VERIFICA RISPETTO SCHEDA Ats 12.32

SUPERFICIE PER SERVIZI E SPAZI PUBBLICI art. 5 DPGR 64/R/2013 Sap

5454,21 > 5356 m²

Eventuale Aumento SUL
364,60
Direzionale comprensivo delle attività private di servizio spazi direzionali del 3 piano Start_up - nuovi impalcati solai