



## **AVVISO PUBBLICO**

**PER LA PRESENTAZIONE DI PROGETTI RELATIVI ALLA GESTIONE DEL  
CENTRO POLIVALENTE ALL'INTERNO DEL "COMPLESSO SAN DONATO"  
(NOVOLI)**

### **Premesso che:**

- con deliberazione n. 2013/C/00056 dell'11.11.2013 il Consiglio comunale di Firenze ha approvato il piano di recupero (PDR) di completamento dell'area ex FIAT a Novoli, originariamente approvato con DPGR n. 1168 del 26.09.1994;
- tale PDR prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di infrastrutturazione generale indispensabili ad un corretto completamento dell'ambito urbano oggetto dell'intervento, che dovevano essere obbligatoriamente realizzate dalla Società Immobiliare Novoli Spa;
- in data 19.12.2014 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica del PDR, ai rogiti del notaio Luigi Rogantini Picco, rep. 13116 fasc. 4884, fra l'Amministrazione Comunale e la Società Immobiliare Novoli Spa, proprietà del Complesso San Donato, nella quale si prevedeva che la suddetta società si obbligasse a cedere al Comune a titolo gratuito i locali posti ai piani primo e secondo del fabbricato denominato "UMI F", attualmente di proprietà della sua controllata "SANDONATO S.r.l.;
- la suddetta Convenzione riportava fra le opere a carico di Immobiliare Novoli Spa, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (art. 8), la sistemazione ai fini della destinazione pubblica degli spazi ubicati ai piani primo e secondo all'interno dell'edificio denominato "UMI F" che la suddetta società si è obbligata a far cedere gratuitamente al Comune di Firenze, entro 3 (tre) mesi dalla richiesta e comunque, al più tardi, entro 3 (tre) mesi dall'ultimazione delle opere previste dal PDR di completamento (art. 18);
- con delibera di Giunta n. 2016/G/00004 del 12.01.2016 sono state approvate le linee guida della progettazione relativa alla destinazione pubblica dei locali all'interno

dell'edificio denominato "UMI F" che prevedevano di inserire in tali spazi attività socioculturali ed educative a carattere intergenerazionale;

- il progetto di sistemazione per la destinazione pubblica dei locali all'interno dell'edificio denominato "UMI F" si è svolto sotto il coordinamento dell'Amministrazione comunale e tenuto conto delle suddette linee guida;
- la Società Immobiliare Novoli S.p.A. ha poi avviato una gara di appalto per la progettazione esecutiva (sviluppata in base al progetto definitivo ed alle proposte inserite in sede di gara) e l'esecuzione dei lavori per la realizzazione, nei locali all'interno dell'edificio denominato "UMI F", del centro polivalente del complesso San Donato a Novoli;
- il progetto si poneva l'obiettivo primario di dare fruibilità agli spazi esistenti ed al momento non utilizzati, al fine di offrire ai cittadini di differenti età ed estrazioni sociali spazi attrezzati per la condivisione di attività didattiche e ludiche rivolte al pubblico;
- l'azione di riqualificazione si prefiggeva impatti positivi sull'area di inserimento, in termini di valorizzazione dell'immagine e della vocazione del centro San Donato di affermarsi come punto di riferimento di buona parte della popolazione di Novoli e, in generale, di Firenze, contribuendo altresì a migliorare le condizioni del contesto locale;
- la realizzazione del nuovo centro polivalente è in corso di completamento; il centro è collocato all'interno del Complesso San Donato è articolato su due livelli, ai piani primo e secondo dell'edificio principale (UMI F), e sarà a breve preso in consegna dal Comune di Firenze;

**Premesso altresì che** l'immobile in questione ha una consistenza complessiva di circa 2050 mq così suddivisa:

a) il primo piano ha una consistenza di 1300 mq di cui:

- 770 mq salone a triplo volume;
- 250 mq cinque sale insonorizzate (50 mq l'una);
- 100 mq sala informatica insonorizzata;
- 180 mq di servizi e percorsi (uffici con desk al pubblico, bagni, depositi);

b) il secondo piano ha una consistenza di 750 mq di cui:

- 220 mq sala polivalente;
- 50 mq salette insonorizzate;
- 110 mq sala incontri;
- 100 mq sala relax;

- 290 mq di servizi e percorsi (uffici con desk pubblico, bagni, depositi);
- c) i due spazi, di cui ai punti a) e b), hanno due ingressi separati, uno al primo e l'altro al secondo piano, serviti dalle scale mobili e dall'ascensore del complesso;
- d) l'insieme del centro è concepito per un utilizzo polivalente e intergenerazionale basato su un alto livello di insonorizzazione;

**Considerato che:**

- l'Amministrazione comunale è impegnata nella promozione e nel sostegno di iniziative volte a valorizzare la vocazione culturale e sociale dell'area di Novoli, al fine di creare un punto di riferimento per buona parte della popolazione. Tali finalità sono perseguibili attraverso politiche volte a creare le condizioni più favorevoli per una offerta socio-culturale ed educativa plurale e diffusa sull'intero territorio cittadino, che valorizzi il patrimonio della città, nel rispetto della salvaguardia dei luoghi e della visibilità degli stessi;
- a tal fine il Comune di Firenze intende valutare la possibilità di individuare un soggetto gestore del centro polivalente in questione, che sia in grado di garantirne la gestione in maniera autosostenibile e autofinanziata, posto che l'Amministrazione non intende versare al gestore alcun corrispettivo per la conduzione del centro;

**Precisato inoltre che:**

- il Comune di Firenze, in linea con la destinazione pubblica riconosciuta a detto immobile (standard DM 1444/1968), intende assicurare che in tale centro, mediante detto gestore, siano garantite attività pubbliche di libera fruizione (gratuite o a prezzi da stabilire di concerto con l'amministrazione comunale), rivolte prioritariamente ai giovani e ai bambini (con spazi dedicati, alla socialità, condivisione e gioco nonché all'apprendimento delle arti creative contemporanee e della produzione multimediale con particolare attenzione all'uso delle nuove tecnologie; attività e iniziative culturali, artistiche e di intrattenimento di carattere intergenerazionale; attività formative/lavorative (come, ad esempio, sale-studio, laboratori per lo sviluppo e il perfezionamento professionale, spazi per il co-working);
- le attività di cui al punto precedente, rivolte al pubblico, potranno essere modulate dal gestore su specifiche fasce orarie/giorni, ammettendo che il centro possa essere utilizzato anche per ulteriori attività, comunque rivolte al pubblico, che il gestore stesso abbia interesse a fornire;

- le attività che avranno luogo nel centro polivalente, compresa l'attività di somministrazione (da svolgersi tramite banconi in vicinanza dei depositi di piano) per i fruitori del centro stesso, potranno avere, per il gestore, anche natura economica ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'intero progetto e, nell'ottica della maggiore fruibilità e sostenibilità della struttura, anche nell'ottica di una maggiore e migliore programmazione che garantisca il massimo utilizzo del centro quale spazio polifunzionale a disposizione della collettività;
- l'Amministrazione Comunale si riserva di utilizzare gli spazi del centro polivalente per lo svolgimento di occasionali attività istituzionali;

**Ritenuto, pertanto, che,** da un lato la varietà ed eterogeneità delle possibilità di utilizzazione auspicate per il centro polivalente, dall'altro la difficoltà di prevedere adeguatamente le risposte che potrebbero venire dalla società civile in un contesto di rapida evoluzione dei bisogni e delle abitudini, catalizzata dalla pandemia, e di perdurante incertezza sul quadro normativo e in generale sulle prospettive degli investimenti, inducono ad espletare una fase di interpellò con finalità esplorative, per focalizzare al meglio i contenuti della successiva procedura di evidenza pubblica preordinata all'assegnazione del centro polivalente;

tutto ciò premesso:

## **SI INVITANO**

tutti i soggetti interessati a sviluppare la progettazione gestionale del nuovo centro polivalente all'interno del Complesso San Donato, **a presentare proposte progettuali**, precisando che:

- la proposta progettuale dovrà evidenziare, nel rispetto delle altre indicazioni di cui al presente avviso, la gestione autosostenibile e autofinanziata del centro polivalente, posto che l'Amministrazione non intende versare al gestore alcun corrispettivo per la conduzione del centro stesso;
  - le proposte dovranno comunque garantire, in linea con la funzione pubblica riconosciuta a detto immobile:
1. attività pubbliche di libera fruizione (gratuite o da stabilire di concerto con l'amministrazione comunale), rivolte prioritariamente ai giovani e ai bambini con spazi dedicati, alla socialità, condivisione e gioco nonché all'apprendimento delle arti

creative contemporanee e della produzione multimediale con particolare attenzione all'uso delle nuove tecnologie;

2. attività e iniziative culturali, artistiche e di intrattenimento rivolta ad un pubblico multigenerazionale;
  3. attività formative/lavorative in spazi dedicati e appositamente attrezzati (come, ad esempio, sale-studio, laboratori per lo sviluppo e il perfezionamento professionale, spazi per il co-working);
- le attività di cui al punto precedente, rivolte al pubblico, potranno essere modulate dal gestore su specifiche fasce orarie/giorni, ammettendo che il centro possa essere utilizzato anche per ulteriori attività, comunque rivolte al pubblico, che il gestore stesso o altri soggetti gestori abbiano interesse a fornire;
  - è consentito presentare proposte relative ad entrambi i piani primo e secondo, oppure relative al solo primo piano o al solo secondo piano del nuovo centro polivalente;
  - le attività che avranno luogo nel centro polivalente, compresa l'attività di somministrazione (da svolgersi tramite banconi in vicinanza dei depositi di piano) per i fruitori del centro stesso, potranno avere, per il gestore, anche natura economica ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'intero progetto e, nell'ottica della maggiore fruibilità e sostenibilità della struttura, e di una migliore programmazione che garantisca il massimo utilizzo del centro quale spazio polifunzionale a disposizione della collettività;
  - l'Amministrazione Comunale si riserva di utilizzare gli spazi del centro polivalente per lo svolgimento di occasionali attività istituzionali;
  - saranno a carico del soggetto gestore i costi relativi alla gestione degli spazi, comprensivi delle spese per la realizzazione degli allestimenti e degli arredi mancanti e di quelle relative alle utenze, di pulizia, guardiania, manutenzione ordinaria, compresa l'assistenza impianti. Per tali costi, determinati anche in base alle tabelle millesimali relative agli spazi da utilizzare all'interno dell'intero complesso condominiale di San Donato Novoli, si rinvia ad apposita tabella riassuntiva.

**Si precisa inoltre che:**

- possono presentare proposte progettuali, in forma singola o associata, associazioni, cooperative, società, imprese individuali e associate, enti del Terzo Settore e quanti a questi assimilabili;

- la proposta progettuale dovrà contenere:
  - i) istanza per manifestazione di interesse**, sottoscritta dal legale rappresentante e corredata da fotocopia di documento di identità in corso di validità (come da all.1);
  - ii) progetto di gestione**, che dovrà contenere i seguenti paragrafi con la descrizione delle attività:
    - a) Analisi del contesto circostante la struttura, messa a fuoco dei problemi e delle opportunità ad essa connesse;
    - b) Descrizione delle attività, dei servizi e dei programmi che si intendono realizzare all'interno della struttura con destinatari diretti e indiretti, partner e soggetti coinvolti, con descrizione specifica del pacchetto di servizi e attività rese in forma gratuita all'utenza, anche in rapporto alle attività a pagamento;
    - c) Aspetti gestionali e organizzativi della struttura (ipotesi orari di apertura possibili, calendario delle attività, gestione dei punti ristoro);
    - d) Distribuzione e uso degli spazi ed eventuali migliorie comprensive del progetto degli allestimenti complessivi e consistenza degli arredi;
    - e) Piano di comunicazione e promozione delle attività nel loro insieme;
    - f) Breve descrizione delle attività svolte attinenti alle linee progettuali indicate nel presente avviso;
    - g) piano economico-finanziario (PEF) del progetto complessivo, dal quale si evinca la sostenibilità dell'intero progetto presentato, con riferimento alle voci di spesa e di entrata.

Il progetto di gestione, con il relativo PEF, dovrà prevedere una durata massima della gestione di 8 anni. Nello stesso potrà essere indicata una durata superiore ove necessario per la tenuta economica e gestionale del progetto, fornendo adeguata motivazione in tal senso.

### **Termini e modalità di presentazione delle proposte**

Le proposte, da indirizzare alla Direzione Ufficio del Sindaco, dovranno pervenire, a mano o a mezzo posta raccomandata A/R, in busta chiusa entro e non oltre - a pena di esclusione - le **ore 12:00 del giorno 9 novembre 2021**, all'Ufficio Protocollo del Comune di Firenze (orario: da lunedì a venerdì 8,30 – 12,30), Palazzo Vecchio, Piazza Signoria, 50122 - Firenze. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del proponente nel caso in cui lo stesso, per qualsiasi motivo, non dovesse pervenire in tempo utile all'indirizzo indicato. Non farà fede la data del timbro postale di spedizione ma esclusivamente il timbro e l'ora di arrivo apposti sul plico dall'Ufficio Protocollo del Comune di Firenze. Le proposte dovranno pervenire in un unico plico sigillato con modalità di chiusura ermetica che ne assicuri l'integrità (si intende per sigillo la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo che, aderendo su tutti i lembi di chiusura, garantisca la non manomissione dello stesso fino al momento della sua apertura ufficiale), controfirmato sui lembi di chiusura; sul plico dovranno essere riportati l'indicazione del mittente, i necessari recapiti e la dicitura

“Proposta progettuale relativa al nuovo centro polivalente all’interno del Complesso San Donato”.

Le proposte dovranno essere redatte in lingua italiana, oppure in lingua inglese con appropriata traduzione in lingua italiana. In quest’ultimo caso il testo della proposta in lingua italiana farà fede con prevalenza sul testo in lingua inglese.

Il plico dovrà contenere al suo interno, pena l’esclusione dalla procedura, due distinte buste a loro volta sigillate:

- 1) **Busta A** – recante all’esterno la dicitura “**A – Istanza di manifestazione di interesse**”, sottoscritta e conforme all’allegato 1, corredata da fotocopia di documento di identità in corso di validità e recante all’interno anche l’eventuale dichiarazione congiunta di volontà di costituzione in forma di raggruppamento temporaneo. Nel caso di raggruppamento non ancora costituito, ciascun soggetto che costituirà il raggruppamento dovrà presentare e sottoscrivere l’istanza di manifestazione di interesse allegando copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore.
- 2) **Busta B** – recante all’esterno la dicitura “**Proposta**” contenente, a pena di esclusione dalla procedura, il progetto di gestione. Il progetto di gestione, articolato in paragrafi come precedentemente indicato, dovrà essere sottoscritto dal soggetto o dai soggetti che, anche in forma di raggruppamento non ancora costituito, presenteranno la proposta.

### **Esame delle proposte e conclusione della procedura**

Le proposte presentate saranno esaminate dalla Commissione appositamente nominata in una o più sessioni, che saranno debitamente verbalizzate.

Potranno essere richiesti chiarimenti ai soggetti proponenti sul contenuto delle proposte presentate.

L’esame istruttorio delle proposte presentate si concluderà con una relazione della Commissione in ordine alle attività e alle azioni proposte ritenute più funzionali alla realizzazione degli intenti progettuali descritti nel presente avviso.

Le proposte presentate in risposta al presente Avviso verranno acquisite dall’Amministrazione. La produzione delle proposte non comporterà il pagamento di alcun compenso o rimborso di spese a carico dell’Amministrazione, restando le stesse a completo e totale carico dei soggetti proponenti.

L’Amministrazione comunale, tenuto conto dell’esito delle suddette valutazioni da parte della Commissione, potrà poi, a proprio insindacabile giudizio, avviare la successiva fase della procedura ad evidenza pubblica per l’affidamento della gestione del nuovo centro polivalente all’interno del Complesso San Donato. Alla base di tale procedura di evidenza pubblica verranno posti i contenuti delle proposte apprezzati dalla Commissione in esito al

presente Avviso, anche, se necessario, operando le opportune combinazioni, integrazioni o sintesi di proposte progettuali diverse.

La mancata partecipazione al presente Avviso non costituisce ostacolo per la partecipazione alla successiva procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in gestione del complesso polivalente San Donato. Ai presentatori delle proposte apprezzate dalla Commissione in esito al presente Avviso e quindi poste alla base della procedura ad evidenza pubblica verrà riconosciuta, a parità di condizioni offerte in detta procedura, una preferenza ai fini dell'affidamento, secondo le modalità e condizioni che verranno indicate nel bando di detta procedura.

#### **5.4 Informazioni e sopralluogo**

Il Comune di Firenze mette a disposizione:

- planimetrie funzionali;
- la convenzione urbanistica del Piano di Recupero della struttura;
- scheda relativa agli allestimenti già predisposti all'interno dei locali
- tabella riassuntiva costi fissi presunti

I soggetti che intendono partecipare alla selezione potranno effettuare un sopralluogo negli spazi di cui al presente avviso, nei modi e nei tempi da concordare con Arch. Mario Pittalis tramite i seguenti recapiti: e-mail [mario.pittalis@comune.firenze.it](mailto:mario.pittalis@comune.firenze.it).

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste al Comune di Firenze, Direzione Ufficio del Sindaco, [direzione.ufficiodelsindaco@comune.fi.it](mailto:direzione.ufficiodelsindaco@comune.fi.it).

Il Dirigente

del Servizio Amministrativo e Quartieri

*Dott. Massimo Capantini*

Allegati:

- planimetrie funzionali;
- estratto della convenzione urbanistica del Piano di Recupero della struttura (art. 18);
- scheda relativa agli allestimenti già predisposti all'interno dei locali
- tabella riassuntiva costi fissi presunti