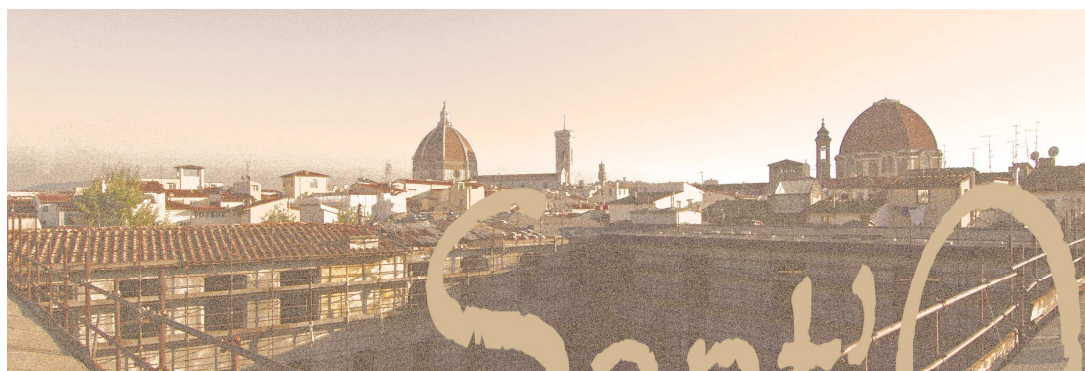


**Linee guida del Piano Programma di valorizzazione e gestione del Complesso Ex  
Convento di Sant'Orsola.**



Sant'Orsola

## **PARTE PRIMA**

### **Inquadramento dell'area oggetto del progetto di valorizzazione**

#### **1.1 Inquadramento storico territoriale del contesto: il quartiere di San Lorenzo**

Il borgo di San Lorenzo si forma originariamente in stretta relazione alle linee fondamentali della città romana, alle quali corrisponderanno gli assi più importanti di tutti gli sviluppi successivi della struttura urbana. La direttrice via Ginori - via San Gallo, infatti, al centro dell'odierno quartiere di San Lorenzo, coincide con il cardo massimo della centuriazione romana. Questo era infatti il confine settentrionale delle mura che racchiudevano il "castrum" romano fondato nel 59 a.C.

Il quartiere nasce intorno alla Basilica di San Lorenzo, consacrata nel 393 (IV sec. d.C.), e prima cattedrale fiorentina, e cresce insieme alla città medioevale. Il Rinascimento lo vede al centro del potere grazie alla famiglia Medici, che conferisce prestigio e regala alla città una serie notevole di monumenti: Palazzo Medici, la nuova Basilica ricostruita da Filippo Brunelleschi con gli interventi successivi di Michelangelo e la Cappella dei Principi con i sepolcri dei granduchi medicei. Nel contempo nel quartiere sorgono molti palazzi importanti poiché per tutto il XV secolo i Medici scelgono di organizzare la zona nord della città lungo la via Larga (oggi Martelli e Cavour) che ne costituisce la direttrice fondamentale e definiscono così alcuni centri nodali dell'organizzazione medicea'. San Lorenzo assume quindi nel tempo, attraverso una serie di modificazioni storiche significative, una particolare configurazione morfologica. Il borgo infatti resta inserito all'interno della seconda cerchia muraria almeno fino al 1284, successivamente al quale viene deliberato un ulteriore allargamento dei limiti della città di Firenze. Limiti che comunque comprendono al loro interno ancora ampi spazi liberi, in gran parte destinati ad orti e giardini, disponibili per la futura espansione urbana. In particolare, nel settore nord ovest, l'espansione non supera i confini individuati da via Guelfa e via Faenza e l'isolato occupato dal trecentesco complesso conventuale di Sant'Orsola risulta situato proprio ai margini del sistema urbano, almeno fino all'Ottocento. La morfologia del quartiere, infatti, tuttora riconoscibile nel tessuto urbano, presenta tracce evidenti tipiche dei tessuti urbani trecenteschi e assume tra i suoi riferimenti principali l'ubicazione della Fortezza di San Gallo (da Basso) e della basilica di San Lorenzo. Successivamente, a seguito delle soppressioni Leopoldine (1773) e Napoleoniche (1808) la città registra una serie di mutamenti che comportano effetti

urbanistici di diverso ordine e rilievo dovuti in parte anche al fatto che vengono a rendersi disponibili ad un processo di riutilizzo alcune aree centrali della città storica.

La città storica assume quindi una fisionomia che manterrà fino all'Ottocento dal momento che la vera e propria ripresa dell'espansione urbana si avrà a partire dal 1865, anno della proclamazione di Firenze Capitale. E' in questi anni che si definisce compiutamente la struttura morfologica del quartiere: tra le trasformazioni ottocentesche riguardanti il borgo, la costruzione nel 1844 del nuovo quartiere di Barbano che si realizza attraverso la costruzione di una serie di edifici intorno all'odierna piazza Indipendenza, collegato alla stazione ferroviaria da via Nazionale di cui è previsto l'allargamento, la demolizione di alcuni isolati per fare spazio al Mercato Centrale<sup>1</sup>, intorno al quale si collocano già le prime aggregazioni di commercio ambulante<sup>2</sup> nonché l'ampliamento di alcune vie connesse agli interventi di trasformazione riguardanti una serie di edifici che assumono carattere rappresentativo.

Gli interventi ottocenteschi su via Nazionale, il Mercato centrale, i porticati di via Panicale e di via Sant'Antonino e la Fabbrica della Manifattura Tabacchi, che nel 1816<sup>3</sup> si insedia negli spazi dell'ex convento di Sant'Orsola<sup>4</sup>, hanno caratterizzato formalmente l'intera immagine della zona nonostante tutt'intorno - in direzione nord est dal complesso lungo via Santa Reparata e via San Zanobi - continui a prevalere la tipologia delle case a schiera. Il complesso dell'ex convento di Sant'Orsola coincidente quasi con l'intero isolato, si colloca come punto di interesse all'interno dell'ambito urbano definito da via San Gallo - de' Ginori - Borgo San Lorenzo e via Guelfa - degli Alfani - dei Pilastri, tanto da assumere quasi un ruolo di ricucitura di episodi urbani di diversa epoca e di raccordo con l'antico centro. Questi due assi garantivano infatti un rapporto fisiologico del complesso con l'insieme della città. In tale contesto l'isolato di Sant'Orsola si caratterizza quale tramite di due tessuti urbani di epoca e formazione diversa, connotati da

---

<sup>1</sup> Nel 1864 viene deliberata la costruzione del Mercato principale della città nel quartiere di San Lorenzo. Nel 1870 in collegamento con i progetti di risanamento del centro, viene approvato il progetto di Giuseppe Mengoni, di un edificio in ferro. Per realizzare il mercato vengono demolite le residenze dei "Camaldoli" di San Lorenzo.

<sup>2</sup> Costituiti dai tipici "barrocci".

<sup>3</sup> In luogo del trecentesco convento di Sant'Orsola, Bartolomeo Silvestri realizza la Manifattura Tabacchi di via Guelfa, che costituisce uno dei primi esempi di edifici industriali nel contesto urbano. I lavori terminano nel 1818.

<sup>4</sup> Nel 1808 si delibera la soppressione degli ordini religiosi incorporando i beni nel patrimonio dello Stato al fine di perseguire il risanamento del bilancio statale mediante l'alienazione dei beni acquisiti al demanio. Al momento dell'immissione in possesso al beneficio del demanio statale, lo stabile è occupato da un consistente numero di religiose dell'ordine di San Francesco

orditure differenti, legati a differenti logiche di crescita urbana, tanto da determinare anche qualche soluzione di mancata continuità quale quella riscontrabile lungo tra l'asse tra via

Sant'Orsola e via Taddea<sup>5</sup>. Altre trasformazioni risultano conseguenti all'introduzione di nuove funzioni produttive e commerciali, tra queste la soppressione del convento di Sant'Orsola e la riorganizzazione degli spazi in funzione manifatturiera che comunque, pur rappresentando una nuova emergenza architettonica, non hanno modificato la caratteristica mista del tessuto urbano, data dalla compresenza del complesso conventuale e di una tipologia residenziale a schiera. Attualmente dunque possiamo riconoscere quali punti di interesse e di riferimento anche visivo del quartiere, le seguenti ulteriori emergenze: il Mercato centrale, piazza Indipendenza, piazza San Lorenzo e le vicine piazza San Marco e piazza Duomo. Queste, assieme alla presenza limitrofa di alcune attrezzature di carattere urbano e territoriale di rilievo, quali la Fortezza da Basso e la Stazione, conferiscono al quartiere un ruolo strategico dal punto di vista dei rapporti con il resto della città, ricco sì di complessità e criticità ma anche di notevole valenza funzionale.

## **1.2 Aspetti socio economici**

Il quartiere di San Lorenzo grazie alla localizzazione centrale che assume all'interno del centro storico, rispetto ad una serie di importanti sedi amministrative, alla Stazione principale oltre che al Mercato centrale, risulta caratterizzato da una certa vivacità socio culturale. Il quartiere viene inoltre attraversato da più flussi turistici, in quanto inserito in una serie di itinerari di interesse storico culturale nonché del suo carattere tradizionale, dato dalla diffusa presenza di esercizi di vicinato nonché attività radicate che connotano fortemente questa parte del centro storico quale "centro commerciale naturale". A questo si aggiunge il commercio ambulante - ormai storicamente insediato in alcune vie - che caratterizza il quartiere e contribuisce ad arricchire l'identità e la tipicità di alcune zone, oltre che una serie di attività legate all'indotto (magazzini e depositi ed esercizi all'ingrosso).

L'area intorno al complesso di Sant'Orsola, e in particolare gli spazi compresi nelle sue immediate vicinanze, tra il Mercato centrale, la Sede provinciale e della Prefettura e la Basilica di San Lorenzo,

---

<sup>5</sup> Tra i lavori del Poggi è previsto l'allargamento e la rettifica di via Sant'Orsola che avrebbe permesso di mettere in comunicazione la basilica di Santa Maria Novella con i viali tra la Fortezza (per via Sant'Antonino e via Santa Reparata) e piazza della Libertà e quindi con la nuova stazione. Tali lavori non furono mai realizzati

ormai da molti anni risulta caratterizzata da un'alta densità di esercizi commerciali alimentari e non, tra i quali sono comprese anche attività artigianali e di servizio, e di cui una parte ancora non rilevante viene gestita in misura sempre maggiore da imprenditori extracomunitari. La qualità dell'offerta proveniente da tali esercizi è generalmente bassa e di conseguenza ciò influisce negativamente nella percezione di questi spazi urbani che, anche a seguito del ripetersi di episodi di scarsa qualità igienica ed ecologica, appaiono caratterizzati dal degrado urbano e denunciano diffuse situazioni di insicurezza sociale dando luogo a sensazioni poco piacevoli da parte di chi percorre questa zona del centro storico. Si registrano invece tra gli esercenti forti relazioni sociali soprattutto tra gli italiani che però in questo modo contribuiscono ad isolare progressivamente gruppi etnici diversi, causando fenomeni di segregazione e quindi di scarsa coesione e mancanza di uguaglianza sociale<sup>6</sup>. La pressione turistica è una variabile importante in tutto il quartiere nonostante la presenza lungo i percorsi di alcuni immobili scarsamente utilizzati, abbandonati o dismessi come nel caso dell'ex Convento di Sant'Orsola, che offrono scene urbane di degrado igienico e sociale oltre che architettonico. Conseguentemente si registra un calo della presenza residenziale fissa che tende sempre più a spostarsi in altre zone della città caratterizzate da migliori requisiti.

In conclusione, l'ambiente urbano che caratterizza le aree circostanti il complesso di Sant'Orsola appare dunque in generale scarsamente attrattivo poiché viene percepito sia dagli abitanti che dai turisti come poco sicuro e poco accogliente, privo nonostante la pregevolezza storico architettonica di alcune presenze edilizie e scorci prospettici, di funzioni rare e qualificate, nonché di occasioni culturali e di svago che invece potrebbero conferire una immagine dinamica e socialmente interessante. Ciò che occorre recuperare, ricomporre e consolidare sono quindi i tratti identitari di un quartiere storico in continua evoluzione demografica e sociale. Intervenire dunque a livello di qualificazione funzionale tenendo conto però che il quartiere richiede anche interventi puntuali di miglioramento dell'esistente tramite il risanamento e la riqualificazione di alcuni brani di tessuto urbano e dell'immagine dei relativi esercizi commerciali ospitati, oltre che di alcuni immobili in stato di abbandono, elementi che nel loro insieme non implementano positivamente l'immagine urbana. Il quartiere con i suoi spazi storici, coperti e scoperti, può rappresentare cioè una risorsa collettiva da recuperare e valorizzare insieme all'intero sistema urbano.

### **1.3 Inquadramento urbanistico dell'ambito di intervento: l'ex convento di Sant'Orsola**

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. Esso è costituito da una serie di edifici disposti intorno ad alcuni cortili e chiostri secondo la tipologia monasteriale.

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 situato nel Centro Storico di Firenze, classificato dall'UNESCO tra i "siti patrimonio dell'umanità". Il Comune è quindi responsabile della tutela, della conservazione e della valorizzazione di tutto il patrimonio che ricade all'interno di tale ambito.

Dall'esame del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) , approvato con Deliberazione del CR n. 72 del 24/07/2007, e della recente "Integrazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico", adottata con Deliberazione del CR n. 58 del 02/07/2014 si evince che l'area interessata dall'intervento ricade all'interno dell'ambito n. 6 –Firenze, Prato Pistoia.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, l'ex convento di Sant'Orsola viene individuato nella Carta dello Statuto del Territorio nella Tavola 19.

Il Comune di Firenze ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n 59/2010, una Variante al PRG relativa al complesso immobiliare "Ex convento di Sant'Orsola"; ciò in attuazione del protocollo di intesa sottoscritto in data 02/08/2007 tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia del Demanio, la Regione Toscana, la Provincia di Firenze e il Comune di Firenze avente

per oggetto il passaggio di proprietà tra i sopraccitati Enti di alcuni compendi immobiliari tra cui quello demaniale denominato “S. Orsola”.<sup>7</sup>

Attraverso tale variante il Comune ha approvato la modifica da:

PRG stato di diritto

- zona omogenea A, *centro storico entro le mura* (art 15 NTA), classe 0, *edifici notificati vincolati* (artt. 16 e 17 NTA)
- zona omogenea A, *centro storico entro le mura* (art 15 NTA), classe 3, *edifici con rilevanti caratteri tipologici* (art. 20 NTA)
- zona F, *attrezzature ed impianti di interesse generale* (art. 50 NTA), sottozona F2e, *attrezzature e servizi pubblici esistenti* (art. 52 NTA), con simbolo di *attrezzatura militare e di polizia*

Alle seguenti:

PRG stato modificato

- zona omogenea A, *centro storico entro le mura* (art 15 NTA), classe 0, *edifici notificati vincolati* (artt. 16 e 17 NTA)
- zona omogenea A, *centro storico entro le mura* (art 15 NTA), Classe 2, *aree notificate e pertinenza o giardini di particolare interesse storico-artistico o ambientale* (art 19 NTA)
- zona omogenea F, *attrezzature ed impianti di interesse generale* (art. 50 NTA), sottozona F 2p, *attrezzature e servizi pubblici di progetto*, con simboli di:
  - 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

Con la variante suddetta è stato modificato anche l’art. 52 delle NTA del PRG, al quale è stato aggiunto il seguente comma:

“Nel complesso immobiliare Ex Convento di Sant’Orsola, via Sant’Orsola, via Guelfa, via Panicale e via Taddea (F2p) con simboli di:

- attrezzatura culturale/museo
- attrezzature sociali e socio-sanitarie

---

<sup>7</sup> Nel Protocollo di intesa citato, si prevede l’acquisizione da parte della Provincia di Firenze del compendio di S. Orsola al fine di restituire il bene alla fruizione della collettività, garantendo il soddisfacimento delle finalità sociali di carattere didattico - formativo, attraverso la sua destinazione ad immobile di interesse pubblico.

- 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).

Con deliberazione C.C . del 2 aprile 2015 è stato approvato il nuovo R.U. del Comune di Firenze nel quale il Complesso di Sant'Orsola risulta inserito nella scheda ATS 12.32 con i seguenti parametri:

superficie per servizi e spazi pubblici mq 5.356

SUL esistente mq 17.500

Destinazione: servizi collettivi, scuole, università, aree per impianti sportivi

Modalità di intervento. Intervento edilizio diretto previa a approvazione di progetto unitario.

### **Vincoli sovraordinati**

- L'area in oggetto risulta sottoposta 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”).
- E' inoltre interessata dal Vincolo Archeologico, ex D. Lgs n. 42/04, quale area soggetta a tutela e valorizzazione archeologica.
- Pericolosità idraulica.



## **PARTE SECONDA**

### **Descrizione del programma e finalità**

#### **2.0 Premessa**

Il progetto di recupero e di rifunzionalizzazione del complesso immobiliare di Sant'Orsola costituisce un intervento urbano di rilevanza strategica nel centro storico 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, vista e considerata anche la frammentarietà delle fonti bibliografiche e documentarie a disposizione.

#### **2.1 Descrizione dello stato di fatto**

L'immobile è identificato dal C.F. del Comune di Firenze al foglio n° 158, particelle 619, 620 Sub. 1, Sub. 2 e 622. L'intervento previsto si ascrive alle categorie del recupero e del restauro conservativo.

Il progetto di recupero delle architetture conventuali si caratterizza per la singolarità del contesto in cui si inserisce oltre che per la molteplicità di tematiche che si trova ad affrontare, legate prevalentemente al recupero ma anche alla rifunzionalizzazione del complesso.

La monumentalità del complesso, la centralità che assume all'interno della città storica, la sua particolare conformazione morfologica, la notevole consistenza volumetrica, la memoria delle trasformazioni subite in conseguenza delle mutate destinazioni funzionali che ne hanno segnato gli ultimi decenni unito allo stato di degrado attuale, oltre che alle valutazioni circa le relazioni con il contesto in cui si inserisce, sono solo alcune delle tematiche che il progetto dovrà elaborare in tutte le sue fasi.

L'intento è infatti quello di redigere un progetto di qualità, che conservi ciò che si è mantenuto e che produca interventi di valorizzazione degli spazi esistenti, capaci di generare processi di riqualificazione urbana e culturale all'interno del quartiere ma anche di introdurre segni architettonici forti e innovativi.

Il complesso di Sant'Orsola si presenta ad oggi quale risultato di una sommatoria di interventi edilizi succedutesi nei secoli dei quali il più determinante, come indicato dettagliatamente nella relazione storica, è individuabile in quello del periodo Ottocentesco. Tali interventi conseguono all'insediamento nelle architetture conventuali della Manifattura Tabacchi; la nuova destinazione produttiva, infatti, ha comportato una prima trasformazione importante degli spazi finalizzata prevalentemente alla realizzazione di ambienti di grandi dimensioni funzionali alle attività legate al ciclo produttivo.

Successivamente, nei primi anni '80, in seguito alla decisione del Demanio di insediarvi una caserma della Guardia di Finanza, iniziarono i lavori di ristrutturazione che però vennero abbandonati dopo qualche anno. Gli interventi maggiormente invasivi in quegli anni hanno riguardato in maniera consistente la "corte dell'Orologio", in cui sono stati realizzati tre piani interrati per una profondità complessiva di scavo di circa 9,50 ml rispetto alla quota di campagna (esclusa la fondazione) .

Il nuovo volume completamente interrato, è stato suddiviso in tre piani carrabili collegati da una rampa di accesso, al fine di ospitare un parcheggio di servizio alla caserma. Le operazioni di scavo per la realizzazione del parcheggio sotterraneo tra l'altro, hanno causato l'allagamento dell'ultimo livello interrato, pregiudicandone l'attuale agibilità.

Le preesistenti strutture murarie su via Panicale, inoltre, ad esclusione di parte della facciata, vennero demolite per far posto ad un nuovo fabbricato realizzato con intelaiatura metallica ed orizzontamenti in lamiera grecata. I restanti corpi di fabbrica del complesso, per ogni singolo piano, furono oggetto di pesanti interventi di consolidamento sia delle coperture sia di gran parte dei solai esistenti e delle partizioni murarie interne - interessate dalla indiscriminata stesura di intonaco strutturale –oltre che di inserimenti ex novo dei collegamenti verticali interpiano, realizzati integralmente con strutture in cemento armato. Le opere strutturali già eseguite consistono in sintesi: nella sottofondazione e nel rinforzo mediante doppio betoncino armato, di tutte le murature portanti; nella demolizione e ricostruzione di porzione del complesso con impiego massiccio di strutture portanti in acciaio (Pilastri e travi in profilati HE, solai in lamiera grecata e cls) ; nella esecuzione di modifiche funzionali interne eseguite al grezzo; nel rifacimento delle coperture (al grezzo e con esclusione del manto); nell'inserimento di nuovi elementi strutturali (solai in c.a., in legno e orditura del tetto mista in legno e acciaio). Ad oggi, alcuni dei corpi edilizi

risultano privi del manto di copertura, mentre le porzioni del fabbricato non interessate dagli interventi degli anni '80, a causa dello stato di forte degrado, sono crollate o risultano pericolanti.

Il complesso immobiliare di Sant'Orsola risulta formato da oltre 260 locali o ambienti di varia dimensione distribuiti su 8 livelli per la seguente consistenza geometrica:

- Area occupata : mq. 5.248
- Superficie coperta : mq. 3.680
- Volumetria totale (v.p.p.): mc. 60.807
- Superficie utile netta totale : mq. 17.563

L'altezza massima sottogronda rispetto al piano di riferimento stradale è di mt. 14,00

La profondità massima raggiunta con il 2° interrato è di mt. 9,50

L'altezza antincendio è di circa mt. 10,00.

L'immobile è facilmente servito dalla rete idrica acquedotto comunale, dalla rete fognaria, dalla rete elettrica, dalla rete del gas metano.

## **2.2 Finalità e prescrizioni del programma di valorizzazione.**

Il complesso dell'Ex Convento di Sant'Orsola è stato trasferito in proprietà alla Provincia di Firenze 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.

La richiesta di autorizzazione da inoltrarsi da parte dell'Ente proprietario deve essere corredata:

- dalla indicazione della destinazione d'uso in atto
- dal programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene
- dall'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con la concessione del bene e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento,
- dall'indicazione delle destinazioni d'uso previste, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire
- dalle modalità di fruizione pubblica del bene, anche in rapporto con la situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.

Il programma di valorizzazione, dovrà essere redatto sulla base delle destinazioni d'uso attualmente previste dalla strumentazione urbanistica del Comune di Firenze e il progetto di recupero dovrà essere finalizzato alla conservazione e al recupero del manufatto architettonico oltre che alla riqualificazione del contesto urbano.

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.

L'obiettivo dell'Amministrazione Provinciale è quello del recupero del patrimonio storico-artistico dell'Ex Convento e della sua conservazione attiva, sulla base di un percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico architettoniche del bene e la sua valorizzazione funzionale intesa come leva di sviluppo locale; della maggiore conoscibilità e fruibilità del bene culturale; dell'avvio di un processo di riqualificazione urbana; della promozione di investimenti, nazionali e internazionali. Pertanto lo strumento attuativo individuato nella concessione di valorizzazione del bene dovrà conseguire nello specifico i seguenti obiettivi di valorizzazione attraverso strategie a breve, medio e lungo periodo:

- **recupero, restauro e ristrutturazione del manufatto architettonico.** Tale recupero dovrà prevedere interventi di limitata entità, volti prevalentemente ad assicurare la continuità storica e la compiutezza morfologica del complesso, introducendo nel contempo elementi di forte innovazione tecnologica e funzionale capaci di creare un organismo vitale in cui far convivere le varie identità.
- **riqualificazione funzionale del Complesso.** Le analisi preliminari circa la compatibilità delle destinazioni d'uso assentite con le architetture storiche hanno portato ad individuare,

nei piani primo e secondo e in una porzione del piano terra, spazi idonei per le attività formative poiché presentano altezze di interpiano compatibili con i requisiti richiesti dalla normativa vigente e verificano i relativi standard.

- **fruizione pubblica e integrazione del complesso con il tessuto sociale.** Le scelte progettuali dovranno perseguire la valorizzazione urbana e sociale del complesso mediante una serie di interventi volti a recuperare e a valorizzare gli accessi principali su via Panicale e via Guelfa per rendere facilmente fruibili gli spazi ad uso polivalente delle corti interne e creare percorsi di attraversamento pedonale che favoriscano una maggiore integrazione del complesso con il tessuto urbano circostante. Oltre agli accessi sopracitati dovranno essere ripristinati anche quelli storici di via Taddea e di via di Sant'Orsola, già utilizzati durante il periodo conventuale. Le ulteriori attività previste, tra le quali quelle commerciali, di orientamento turistico e congressuale, sportive e ricreative – se localizzate al piano terra – potranno favorire una immediata fruizione dall'esterno, anche visiva, del complesso storico, anche creando nuovi spazi di aggregazione sociale.
- **incremento dell'offerta culturale con la realizzazione del Museo di Sant'Orsola** finalizzato alla conoscenza delle vicende storico-artistiche del complesso, alla tutela e conservazione del dato materiale costituito dall'area archeologica interna al complesso e la sua valorizzazione anche come luogo di sepoltura di Lisa Gherardini del Giocondo; Nella Chiesa Franciscana, come individuata nella tavola xx del progetto redatto dall'Amministrazione provinciale, a seguito della verifica di interesse archeologico, sono emerse la cripta e gli avelli oltre alle strutture dell'impianto trecentesco della Chiesa. Dovrà essere prevista la loro conservazione, salvaguardia e valorizzazione e la cosiddetta Sala del Cenacolo dovrà essere destinata a Museo di Sant'Orsola. I concorrenti dovranno presentare una loro proposta di valorizzazione e gestione di tale spazio. L'eventuale allestimento con i reperti rinvenuti negli scavi e /o con le opere originali della Chiesa di Sant'Orsola dovrà essere oggetto di specifici accordi tra il concorrente e gli enti preposti alla tutela e conservazione di detti beni.
- **conservazione, messa in sicurezza e salvaguardia del bene e dell'area archeologica**
- **sostenibilità ambientale, economica e gestionale dell'intervento di valorizzazione.** Ottimizzazione dell'equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste, considerando la sostenibilità ambientale dell'area coinvolgendo tutte le sue parti (edificio, spazi scoperti, fonti energetiche). Utilizzo di tecnologie avanzate per il contenimento dei consumi energetici, adozione di sistemi passivi per il risparmio, tecnologie per l'efficienza energetica e produzione di energia.

Nel Piano dovranno essere indicate le funzioni che si intende insediare e le modalità di gestione della/e attività prevista/e, coerente/i con gli usi consentiti, con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela del complesso e con le presenti Linee guida del Piano Programma di valorizzazione. Dovranno essere indicate le attività che il concorrente intende eventualmente affidare a terzi, con specifica delle modalità e dei limiti di tale affidamento, il programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie che verranno effettuate per tutta la durata della gestione con indicazione

dell'ammontare degli investimenti previsti, i tempi e le modalità con cui intende assicurare la fruizione pubblica degli spazi aperti interni al complesso.

Dovrà infine specificare le modalità di musealizzazione e gestione dello spazio destinato a "Museo di Sant'Orsola" e di valorizzazione degli scavi archeologici già effettuati dall'Amministrazione Provinciale. Nel programma si potranno, inoltre, esplicitare le attività di promozione culturale necessarie a diffondere la conoscenza del bene e a sensibilizzare la popolazione residente nei confronti dei valori che esso rappresenta per la città e il territorio fiorentino.

Il programma di valorizzazione proposto dal richiedente potrà essere articolato evidenziando, di volta in volta, le attività/azioni necessarie a garantire gli obiettivi di tutela e conservazione del bene, comprese eventuali modifiche o integrazioni agli strumenti di governo del territorio o la redazione di piani di manutenzione, così come potranno essere indicati gli interventi da attuare per innalzare il livello di valorizzazione del bene, nonché le azioni per favorirne la piena accessibilità e la pubblica fruizione.

Nel programma si potranno, inoltre, esplicitare le attività di promozione culturale necessarie a diffondere la conoscenza del bene e a sensibilizzare la popolazione residente nei confronti dei valori che esso rappresenta per la città e il territorio fiorentino.

Infine, il programma potrà illustrare eventuali interventi, azioni/attività volti a integrare il processo di valorizzazione culturale del bene all'interno del territorio, evidenziandone le ricadute economiche e i benefici per la popolazione residente e promuovendone l'integrazione con le infrastrutture e i settori produttivi collegati.

Al fine di approfondire la sostenibilità economico-finanziaria del programma di valorizzazione proposto, il richiedente, oltre a formulare un apposito piano economico-finanziario, dovrà compiere un'analisi dei costi di attuazione e gestione del medesimo, fornendo, ad esempio, un dettaglio delle risorse economiche necessarie per l'avviamento, l'attuazione e la gestione del programma ed individuando le fonti di finanziamento previste. In particolare, potrà procedere ad un'analisi delle risorse finanziarie, segnalando quelle disponibili e quelle necessarie per sostenere il programma, con l'indicazione di eventuali criticità.

All'analisi economico-finanziaria del programma dovrà, essere allegato lo schema di illustrazione delle tempistiche di realizzazione del programma medesimo (cronoprogramma) in cui vengono scadenzati gli interventi e le azioni/attività da compiere.

### **2.3- Descrizione del progetto definitivo redatto dall'Amministrazione Provinciale.**

Il progetto unitario definitivo elaborato dall'Amministrazione provinciale e approvato in via definitiva nella Conferenza dei Servizi del 2011 viene messo a disposizione dei concorrenti e a discrezione degli stessi può essere utilizzato, se ritenuto utile.

Tale progetto può facilitare la conoscenza dello stato di fatto dell'immobile, l'analisi dello stato di degrado, la risoluzione delle criticità e problematiche di dettaglio riguardanti il recupero e

l'allocazione di nuove destinazioni, nonché la riduzione dei tempi autorizzativi e di stesura della proposta progettuale di recupero dell'immobile.

I concorrenti non sono comunque vincolati al rispetto delle scelte funzionali rappresentate nel suddetto progetto, che si sono basate sulle tematiche già evidenziate nonché sulle esigenze espresse dalla collettività nella fase di "ascolto" (incontri con la cittadinanza, con le associazioni di quartiere, gli enti e varie istituzioni):

- Spazi a gestione comune;
- Spazi di connessione didattica;
- Spazi per attività sportive e ricreative;
- Spazi di connessione Pubblica Amministrazione.;
- Accademia Internazionale di perfezionamento delle Arti;
- Spazi per servizi socio-culturali;
- Spazi per servizi turistici – presidio P.S.;
- Spazi aperti ad uso polivalente;
- Laboratori;
- Spazi di connessione ad uso promiscuo;
- Foresteria.

Il progetto prevedeva in sintesi di dar vita a 15 nuove funzioni/attività. Massimi affollamenti e superfici di pertinenza sono indicate nella tabella di seguito riportata:

	<b>attività / funzione</b>	<b>Superficie utile [mq]</b>	<b>affollamento</b>
<b>1</b>	Scuola superiore	3.328	530
<b>2</b>	Accademia Internazionale	2.374	237
<b>3</b>	Sala conferenze	884	150
<b>4</b>	Museo	227	35
<b>5</b>	Uffici pubblica amministrazione	2.108	159
<b>6</b>	Attività sportive e ricreative	898	95
<b>7</b>	Spazi pubblici in uso comune	2.671	75
<b>8</b>	Animazione imprenditoriale	285	69
<b>9</b>	Autorimessa	3.054	50
<b>10</b>	Servizi socio culturali	456	50
<b>11</b>	Foresteria	684	16
<b>12</b>	Attività commerciali	90	20
<b>13</b>	Presidio di polizia	170	17
<b>14</b>	Centrali termiche	160	0
<b>15</b>	Impianti tecnologici non soggetti a controllo	400	0

---

<b>Totale</b>	<b>17.789</b>	<b>1.503</b>
---------------	---------------	--------------

---

Si riportano in allegato i pareri e le prescrizioni dettate dagli enti preposti alla tutela del complesso, in sede di istruttoria del progetto definitivo approvato in Conferenza dei servizi e successivamente al completamento della campagna di scavi archeologici: