



**Oggetto: Avviso pubblico per la selezione di uno o più progetti da utilizzare da parte dell'Amministrazione in attuazione di quanto contenuto nella Delibera di Giunta n. DG/2022/00283, relativa alla cessione in diritto di superficie di aree da destinare prevalentemente ad *housing sociale* nell'area dell'ex Caserma Gonzaga (Lupi di Toscana)**

Premesso che:

1. Il Comune di Firenze è proprietario dell'ex Caserma Gonzaga (Lupi di Toscana), abbandonata e in stato di avanzato degrado, situata nel quadrante sud-ovest del Comune di Firenze al confine con il Comune di Scandicci;
2. in relazione a tale insediamento l'Amministrazione Comunale ha provveduto a:
  - inserire l'ex Caserma nel vigente Regolamento Urbanistico, individuandola quale area di trasformazione *ATa 06.08 Lupi di Toscana*;
  - definire la previsione urbanistica sia mediante un percorso partecipativo "*Non case ma città 2.0*" sia con l'espletamento di una procedura concorsuale comparativa, "*Concorso internazionale di idee per la realizzazione di un nuovo insediamento nell'area dell'ex caserma Lupi di Toscana*", individuando il progetto vincitore (determinazione dirigenziale n. 2018/DD/04986 del 09.07.2018); la previsione urbanistica ha interessato una area più ampia del complesso della ex Caserma Lupi di Toscana interessando anche aree di proprietà privata;
  - approvare la variante urbanistica e contestualmente il *Piano particolareggiato di iniziativa pubblica* ex caserma Lupi di Toscana (delibera n. DC/2021/00054 del 06.12.2021) che hanno conseguito efficacia con la pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.52 del 29.12.2021;
  - apporre/reiterare il vincolo preordinato all'esproprio e disporre la pubblica utilità sulle proprietà private interessate così come indicate nell'elaborato *PP2021\_10b | stato di progetto Elenco catastale delle proprietà* del Piano particolareggiato;
  - prevedere, in attuazione del Piano, la demolizione della quasi totalità dei manufatti dell'attuale ex Caserma, e la realizzazione di un nuovo insediamento per una SUL complessiva di 53.000 mq a prevalente destinazione residenziale comunque caratterizzato da un mix funzionale articolato come segue:

residenziale (housing sociale) comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	36.501 mq
direzionale comprensiva delle attività private di servizio	6.000 mq
turistico-ricettiva	4.499 mq
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	4.000 mq
industriale/artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	2.000 mq

3. con Delibera della Giunta comunale DG/2022/00283, al fine di garantire la qualità dello spazio urbano interessato, mediante un bilanciamento tra flessibilità realizzativa e unitarietà del nuovo impianto urbanistico:

- sono state individuate quattro aree ammesse/candidate a finanziamenti comunitari e nazionali, oltre ad un'area sulla quale è stato ipotizzato il trasferimento di SUL da altra area di trasformazione [vedi lettera d) dell'elenco che segue] rappresentate nell'Allegato A al presente provvedimento:
  - a) area con campitura verde ammessa a finanziamento all'interno del programma *Recovery Assistance for Cohesion and the Territories of Europe* (REACT-EU), rientrante nel quadro del pacchetto per la ripresa Next Generation EU, noto anche come RecoveryFund, di superficie pari a circa 4 ettari, ubicata a nord-est del nuovo insediamento che l'Amministrazione intende rinaturalizzare realizzando un parco pubblico attrezzato contiguo al nuovo insediamento;
  - b) aree con campitura gialla e arancione candidate a finanziamento, hanno ricevuto menzione speciale all'interno del *Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare* (PINQuA), approvato con decreto interministeriale n. 395 del 16.09.2020, sottoscritto dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Ministero dell'Economia e Finanze ed il Ministero della Cultura);
  - c) area con campitura rossa, candidata, per tramite di Casa Spa, al finanziamento di cui al V bando, legge n.338/2000, Decreto n. 1257/2021 del 30/11/2021 per la realizzazione di una struttura residenziale universitaria per 114 posti;
  - d) area con campitura blu sulla quale è stato ipotizzato il trasferimento della superficie relativa alla scheda norma AT 09.04 Ex Gover per la realizzazione del Parco Florentia (DG/2021/00028 del 09.02.2021 avente ad oggetto "*Parco Florentia | ex Gover/ex caserma Lupi di Toscana | indirizzi operativi*");
- è stato deciso di completare l'insediamento dei Lupi di Toscana, attraverso la realizzazione dei rimanenti lotti a prevalente destinazione residenziale concedendo in diritto di superficie le aree ad un operatore economico che, oltre a realizzare e a gestire gli insediamenti di housing sociale sui lotti sopra indicati, si faccia carico, a titolo di corrispettivo per l'Amministrazione e quindi a sua propria cura e spese, anche di realizzare le opere di urbanizzazione oltre che provvedere al pagamento del corrispettivo per gli espropri dei terreni di proprietà privata;
- è stato dato mandato ai competenti uffici di predisporre un avviso pubblico per promuovere la

presentazione, entro un termine ritenuto congruo, di progetti di fattibilità tecnico economica da mettere successivamente a base di gara (anche con le eventuali modifiche ritenute necessarie dall'Amministrazione) per la definitiva scelta di un operatore privato che porti a termine l'operazione;

4. l'Amministrazione Comunale intende, quindi, concedere in diritto di superficie le aree meglio individuate nella planimetria allegata al presente avviso sotto lettera B per la realizzazione dei lotti a prevalente destinazione residenziale (housing sociale) per una SUL pari a 31.875 mq avente le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale (housing sociale) comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	19.701 mq
direzionale comprensiva delle attività private di servizio	1.675 mq
turistico-ricettiva	4.499 mq
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	4.000 mq
industriale/artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	2.000 mq;

Tutto ciò premesso, l'Amministrazione

#### INVITA

gli operatori economici interessati a realizzare tale intervento, a presentare, a proprie spese, all'Amministrazione Comunale un progetto di fattibilità tecnico-economica che, anche con eventuali modifiche, l'Ente potrà porre a base di gara per la cessione del diritto di superficie e per la realizzazione dell'insediamento a prevalente destinazione residenziale dedicato alle varie forme dell'*housing sociale* e delle opere di urbanizzazione previste nel Piano particolareggiato approvato.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica dovrà essere conforme e aderente a quanto previsto negli elaborati del Piano particolareggiato ed in particolare dovrà prevedere la progettazione unitaria delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 17 delle NTA del Piano.

I soggetti interessati potranno richiedere al Comune di Firenze - Direzione Urbanistica tutta la documentazione in suo possesso utile per la predisposizione di detto studio. Allo stesso modo gli operatori economici interessati potranno dialogare con gli uffici dell'Amministrazione per la risoluzione degli eventuali problemi che si potranno presentare.

I soggetti interessati potranno presentare il summenzionato studio di fattibilità entro e non oltre le ore 24,00 del 31/12/2022 mediante invio di pec all'indirizzo [direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it](mailto:direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it)

#### **Elementi di valutazione del progetto di fattibilità tecnico economica**

Si specifica che per l'esame dei progetti di fattibilità tecnico-economica l'Amministrazione comunale assumerà come criteri di valutazione i seguenti elementi:

1. l'accollo a carico dell'operatore economico, in tutto o in parte, delle spese necessarie al pagamento degli espropri;
2. l'accollo a carico dell'operatore economico, in tutto o in parte, delle spese necessarie alla demolizione e alla bonifica rispettivamente degli edifici e dei terreni dell'ex Caserma Lupi di Toscana e del terreno di proprietà privata circostante;
3. l'accollo a carico dell'operatore economico delle spese necessarie alla progettazione unitaria, definitiva ed esecutiva, delle opere di urbanizzazione primaria di tutta l'area dell'ex Caserma Lupi di Toscana (artt. 17 delle NTA del Piano) e la loro realizzazione in tutto o in parte;
4. la disponibilità a sviluppare soluzioni architettoniche diversificate dei cluster edificati che, nel rispetto delle regole comuni fornite dal Piano particolareggiato approvato, prefigurino un'immagine urbana di elevata qualità. L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di richiedere l'affidamento della progettazione definitiva di alcuni cluster a giovani architetti;
5. il pagamento di un eventuale prezzo per la cessione del diritto di superficie.

### **Requisiti di partecipazione**

Nei confronti degli operatori economici interessati a realizzare il suddetto intervento:

1. non devono risultare condanne con sentenza definitiva o decreti penale di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati: delitti, consumati o tentati, di cui agli artt. 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto art. 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'art. 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'art. 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'art. 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'art. 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
  - delitti, consumati o tentati, di cui agli artt. 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'art. 2635 del codice civile;
  - false comunicazioni sociali di cui agli artt. 2621 e 2622 del codice civile;
  - frode ai sensi dell'art. 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
  - delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

- delitti di cui agli artt. 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'art. 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

2. non devono sussistere cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli artt. 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia. Resta fermo altresì quanto previsto dall'art. 34-bis, commi 6 e 7, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

Si precisa che hanno rilevanza soltanto le sentenze, i decreti penali di condanna e le misure interdittive emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; di un socio o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice; dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro, se si tratta di altro tipo di società o consorzio.

In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente avviso, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata.

L'esclusione e il divieto non si applicano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'art. 179, settimo comma, del codice penale ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

3. non devono sussistere le condizioni disciplinate dall'art. 53 comma 16 ter del Dlgs. n. 165/2001.

4. non devono sussistere situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 42 comma 2 del Dlgs. n. 50/2016.