



COMUNE DI FIRENZE
DIREZIONE CULTURA E SPORT
SERVIZIO SPORT E POLITICHE GIOVANILI

Progetto dei servizi
da realizzare presso l'immobile denominato "Palazzo Giovane"

Indice dei paragrafi

Premessa.....	2
1. Relazione generale-illustrativa	2
1.1 Programma di mandato della Sindaca 2024-2029.....	2
1.1.1 Indirizzo strategico 2 – “Firenze futura”	2
1.1.2 Indirizzo strategico 4 – “Firenze sostenibile”	3
1.1.3 Indirizzo strategico 5 – “Firenze per tutti”	3
1.2 Contesto, obiettivi e finalità di “Palazzo Giovane”	4
1.2.1 Il contesto in cui si inserisce “Palazzo Giovane”	4
1.2.2 Obiettivi e finalità di “Palazzo Giovane”	6
1.3 Destinazione dei locali di “Palazzo Giovane”	10
1.3.1 Piano terra.....	10
1.3.2 Piano ammezzato lato nord.....	11
1.3.3 Primo piano	11
2. Indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all’art. 26 del D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. ed in materia di oneri della sicurezza derivanti da rischi di interferenza e costi di sicurezza aziendali.....	11

3. Calcolo del valore stimato della concessione e Piano Economico-Finanziario (PEF) di massima	12
3.1 Valore stimato della concessione	12
3.2 Piano Economico-Finanziario (PEF).....	13

Premessa

Il Comune di Firenze è proprietario dell'immobile, assegnato alla Direzione Cultura e Sport, denominato "Palazzo Giovane", posto in vicolo Santa Maria Maggiore, 1 – 50123 Firenze (di seguito solo "Palazzo Giovane"), nel Quartiere 1 della Città, da tempo adibito a "centro polivalente" con primaria destinazione ad un target giovanile, dettagliatamente descritto nella allegata Relazione Tecnica con Planimetrie.

Il centro polivalente oggetto della presente procedura è da considerarsi spazio pubblico di aggregazione sociale, pertanto i futuri concessionari saranno soggetti ad alcuni *oneri di servizio*, specificati nel Capitolato Speciale di Concessione, sotto forma di riserva di spazi o di richiesta di servizi a titolo gratuito. Il concessionario potrà ricavare il proprio utile dalla gestione del bar/ristorante interno alla struttura e dalla riscossione delle tariffe d'uso delle sale a disposizione.

Il presente documento costituisce l'elaborato progettuale di unico livello, previsto dall'art. 41, c. 12, del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. (di seguito solo "Codice") e dall'art. 4-bis dell'Allegato I.7 al medesimo decreto, per le forniture e i servizi e si articola nelle seguenti sezioni:

- 1) relazione generale illustrativa;
- 2) indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'art. 26 del D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. ed in materia di oneri della sicurezza derivanti da rischi di interferenza e costi di sicurezza aziendali;
- 3) calcolo del valore stimato della concessione e Piano Economico-Finanziario (PEF) di massima.

1. Relazione generale-illustrativa

1.1 Programma di mandato della Sindaca 2024-2029

La progettazione finalizzata alla valorizzazione di "Palazzo Giovane", – dovrà tenere conto di quanto contenuto nel Programma di mandato della Sindaca 2024-2029, approvato durante il Consiglio Comunale del 14/10/2024, e, in particolare, dei seguenti indirizzi strategici del Comune di Firenze.

1.1.1 Indirizzo strategico 2 – "Firenze futura"

La Città, consapevole della sua storia e del suo patrimonio, è sempre stata attenta alle novità e alle trasformazioni globali, rimanendo un punto di riferimento universale. Con un forte senso di identità e una visione internazionale, Firenze ha saputo innovare e trasformarsi, bilanciando le strategie di sviluppo con la cura per i dettagli e la vivibilità dei suoi quartieri.

Oggi Firenze continua a puntare su un'urbanistica policentrica, che valorizza i rioni e i quartieri come chiavi per uno sviluppo inclusivo e partecipativo. La dimensione della prossimità è fondamentale per risolvere i problemi quotidiani e rafforzare le comunità, adottando un modello urbano policentrico dove ogni quartiere sia dotato dei servizi essenziali e promuova una cittadinanza attiva.

In tal senso, risulta essenziale creare e valorizzare spazi pubblici che favoriscano il coinvolgimento e la coesione sociale, gestiti da soggetti civici aperti a varie forme di socialità, che serviranno come centri di aggregazione e auto-organizzazione, promuovendo anche iniziative di partecipazione interculturale e intergenerazionale fondamentali per costruire una rete civica coesa e dinamica. Inoltre, la qualità dello spazio pubblico deve essere migliorata attraverso la cura e la progettazione attenta degli spazi urbani che devono essere ben progettati e mantenuti, diventando luoghi vivibili e funzionali per la vita quotidiana, ben riconoscibili dalla comunità, con un linguaggio semplice, unitario e coerente con i caratteri della fiorentinità.

La cultura rappresenta un elemento fondamentale non solo per lo sviluppo e la crescita personale, ma anche per il progresso sociale di una comunità. Potenziare questo ruolo è cruciale per il progresso della città, che deve puntare sulle industrie creative e sulla creazione di nuovi posti di lavoro, nonché sul rafforzamento dei valori democratici e sull'inclusione sociale, specialmente nelle periferie, configurandosi anche come investimento sulla sicurezza urbana, attraverso un presidio culturale che anima e arricchisce gli spazi pubblici durante tutto l'anno. È cruciale aprire il campo culturale ai nuovi soggetti e ai giovani artisti, attraverso il potenziamento degli spazi nell'ottica di favorire nuove forme di espressione culturale. In sintesi, la cultura deve essere al centro della vita cittadina, con un'attenzione particolare alla partecipazione, alla qualità e all'innovazione.

1.1.2 Indirizzo strategico 4 – “Firenze sostenibile”

La trasformazione delle Città rappresenta una sfida cruciale nella lotta ai cambiamenti climatici, un tema di crescente importanza a livello globale. Firenze ha assunto un ruolo di primo piano in questo processo, aderendo alla *mission* dell'UE “100 città climaticamente neutre e intelligenti entro il 2030”. Per rendere la Città di Firenze ancora più *green*, il verde urbano è essenziale per la vivibilità della città, contribuendo significativamente alla riduzione degli effetti del cambiamento climatico. Incrementare le aree verdi porta benefici concreti: riduzione dell'inquinamento acustico e dell'aria; miglioramento della salute fisica e mentale e protezione della biodiversità; incremento delle aree verdi, oltre all'istituzione di isole di biodiversità per preservare e promuovere gli habitat naturali urbani, creare oasi di fresco, con aree dedicate a fauna e flora locali.

1.1.3 Indirizzo strategico 5 – “Firenze per tutti”

Una città per tutti garantisce le opportunità di crescita e sviluppo a tutti i suoi abitanti, partendo dai giovani e dalle donne, da chi è nato qui e vuole restarci come da chi ha deciso di venirci a vivere. È

una città che vuole essere vivibile per chi studia a Firenze, per chi ha scelto di costruire qui la sua famiglia, per chi ha bisogno di una città al suo fianco per lottare per l'uguaglianza e l'emancipazione, per chi vuole essere pienamente cittadino, per chi vuole diventarlo e per chi vuole continuare ad esserlo in una città che cambia.

Il percorso verso l'emancipazione delle donne e delle comunità LGBTQIA+ ha aperto nuove prospettive che vanno oltre il semplice riconoscimento della parità: oggi, nessuna Amministrazione può ignorare le esigenze e le dinamiche di rispetto e inclusione di ogni soggettività, promuovendo una cultura della parità sin dalle scuole, creando ambienti educativi sicuri e rispettosi e rendendo la progettazione urbana rispettosa di tutti i generi e di tutte le identità. In tal senso, si rende altresì necessario:

- implementare sportelli per le vittime di violenza di genere e omofobica e rafforzare i servizi di supporto per l'autonomia abitativa e lavorativa delle donne;
- riconoscere e valorizzare il contributo delle donne nella Città attraverso iniziative come la toponomastica femminile e premi per le donne di spicco in vari settori;
- supportare la comunità LGBTQIA+ con eventi dedicati e promuovere il rispetto di tutte le soggettività attraverso campagne di sensibilizzazione e formazione mirata;
- affrontare la violenza di genere con un'attenzione particolare alle condizioni di vita quotidiane delle donne e valorizzare le aziende che adottano pratiche di parità di genere, premiando quelle con certificazioni specifiche;
- rendere la comunicazione attenta al linguaggio di genere;
- potenziare le opportunità per le donne, dalla creazione di servizi di supporto alla genitorialità alla promozione di percorsi formativi per il lavoro femminile.

Nell'ambito del medesimo indirizzo strategico, si riconosce l'importanza di: sostenere gli studenti universitari, garantendo loro diritti e agevolazioni concreti; favorire la diversità culturale e generazionale, promuovendo politiche di accoglienza e inclusione; valorizzare il contributo delle persone con background migratorio nell'ottica di una crescita culturale, sociale ed economica della Città.

1.2 Contesto, obiettivi e finalità di “Palazzo Giovane”

1.2.1 Il contesto in cui si inserisce “Palazzo Giovane”

Considerato che il presente intervento si inserisce nell'area del perimetro “UNESCO” della Città di Firenze, ai fini della contestualizzazione generale del servizio che si intende acquisire, si riportano

inoltre alcuni estratti dal Piano di Gestione del Centro Storico di Firenze Patrimonio Mondiale UNESCO – Dichiarazione di Eccezionale Valore Universale del Centro Storico di Firenze:

“In occasione della VI sessione del Comitato del Patrimonio Mondiale, che si tenne a Parigi nella sede dell’UNESCO il 17 dicembre del 1982, il Centro Storico di Firenze venne incluso nella Lista del Patrimonio Mondiale (in ordine cronologico, quarto sito italiano e centosettantaquattresimo sito nella Lista Patrimonio Mondiale).

Firenze è stata costruita sul sito di un insediamento etrusco e sulla successiva colonia romana di Florentia (fondata nel 59 a.C.). Questa città toscana è diventata, durante il primo periodo mediceo (tra il XV e il XVI secolo), simbolo della rivoluzione rinascimentale, raggiungendo livelli di sviluppo economico e culturale straordinari. L'attuale Centro Storico si estende su 532 ettari ed è delimitato da ciò che resta delle mura cittadine del XIV secolo. Tali mura sono caratterizzate da porte, torri, e dalle due fortezze medicee tuttora esistenti: quella di San Giovanni Battista, a nord, detta "da Basso", e il Forte di San Giorgio a Belvedere situato tra le colline del versante sud. Il fiume Arno scorre da est a ovest, attraversando la città, e una serie di ponti, tra cui Ponte Vecchio e Ponte Santa Trinita, collegano le sue due sponde [...] Il Centro Storico di Firenze rappresenta una realizzazione sociale ed urbana unica, frutto di una continua creazione durata secoli, che racchiude musei, chiese, palazzi e beni di inestimabile valore. Firenze ha esercitato un'influenza predominante sullo sviluppo dell'architettura e delle arti monumentali, in primo luogo in Italia e poi in Europa; ed è nel contesto fiorentino che nasce e si sviluppa il concetto di Rinascimento. Questo patrimonio conferisce a Firenze un carattere unico sia dal punto di vista storico che estetico.

L'iscrizione di un sito nella lista dei beni ritenuti Patrimonio Mondiale non sancisce solo il riconoscimento della sua importanza, ma costituisce infatti una responsabilità nei confronti di un patrimonio che non è più da considerare appartenente alla mera realtà locale e nazionale, bensì diviene mondiale, ovvero dell'intera umanità, in un discorso che ingloba generazioni passate, presenti e future. Gli elementi del sito, che si estende per 532 ettari, sono di differente proprietà - privata, religiosa, e pubblica- e sono soggetti a una serie di misure per la loro protezione. Le normative nazionali di tutela e conservazione del patrimonio culturale (D.lgs 42/2004) regolano tutti gli interventi sul patrimonio culturale per conto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (ora Ministero della Cultura). Il Centro Storico di Firenze dal 2006 è dotato di un Piano di Gestione che identifica il Comune di Firenze come soggetto responsabile del sito UNESCO Patrimonio Mondiale. Firenze, inoltre, ha approvato uno strumento di Pianificazione urbana, il Piano Regolatore Generale, che identifica il Centro Storico di Firenze come zona di interesse culturale e ambientale. In questa zona sono ammessi solamente interventi di tipo conservativo e di restauro. In particolare, il Piano Strutturale identifica le strategie e le innovazioni per il futuro: prevede un miglioramento delle condizioni di vita dei residenti, del turismo, e iniziative per aumentare la

consapevolezza del Centro Storico di Firenze come sito Patrimonio Mondiale UNESCO. Ad esso si affianca una norma edificatoria che regola gli interventi nel Centro Storico.

In questi ultimi anni sono stati molti gli interventi, nelle città e nei borghi di tutto il mondo, che hanno avuto lo scopo di incrementare ulteriormente il valore patrimoniale universale riconosciuto dall'UNESCO, attraverso la valorizzazione e la rigenerazione di spazi urbani, la promozione di forme di arte urbana, mediante progetti e percorsi dedicati alla creatività contemporanea, alla sostenibilità ambientale, alla promozione di città più *green* e più contemporanee, vicine alle istanze delle giovani generazioni.

In questo senso, la Città di Firenze ha negli anni realizzato molte opere di riqualificazione del territorio, rispettose del grande patrimonio storico artistico e al contempo innovative, di qualità, in grado di trasformare le aree e gli spazi residuali in luoghi di scambio e apprendimento, accessibili, fruibili e funzionalmente differenziati, al fine di creare un rapporto sinergico tra ambiente e tessuto sociale, culturale ed economico; interventi orientati al riutilizzo e alla riorganizzazione delle aree dedicate ai servizi, alle attrezzature di quartiere e agli spazi abbandonati, con particolare riguardo anche alle nuove generazioni.

Allo stesso tempo, l'analisi dei dati ha evidenziato che occorre investire sulla prevenzione e formazione dei giovani, che presentano forme di disagio che sempre più sfociano in comportamenti a rischio. Prevedere attività in favore dei giovani, con il supporto delle risorse territoriali, significa investire in termini, non solo di prevenzione sociale, ma anche di adattamento e realizzazione delle potenzialità umane.

Fanno da sfondo a tale esigenza le esperienze positive maturate in alcuni Centri Giovani del Comune di Firenze, che nel corso del tempo sono assurti a centri polivalenti e multifunzionali, in grado di sviluppare progetti innovativi finalizzati all'erogazione, oltre che dei classici servizi di accoglienza e intrattenimento dei giovani, di servizi integrativi, destinati anche al soddisfacimento di bisogni di altri target di popolazione, quali i bambini, le famiglie, le persone anziane, ecc.

1.2.2 Obiettivi e finalità di “Palazzo Giovane”

A partire dall'anno 2013 sino ad oggi, “Palazzo Giovane” è stato lo spazio di realizzazione del progetto “ZAP - Zona Aromatica Protetta”, il cui primo obiettivo era quello di migliorare l'utilizzo degli spazi in un'ottica di funzionalità, rinnovamento e rilancio, costruendo un luogo di incontro e scambio culturale e giovanile che avesse come tratto identitario, sia etico che estetico, la propensione all'accoglienza e alla partecipazione. In questo senso, la costruzione dell'orto urbano nel chiostro è stato simbolo del ciclo delle stagioni, un spazio con ritmi naturali e umani, simbolo di natura, salute e armonia, lontano dal caos e dalla frenesia quotidiana del centro storico di Firenze.

Nel corso degli anni, le attività sono state strutturate per creare, nel cuore del centro di Firenze, un laboratorio, un luogo di presentazione, di incontro, di elaborazione e di ospitalità cercando di valorizzare quelle esperienze che guardavano alla cultura, alla sostenibilità, agli stili di vita positivi, ai linguaggi e alle espressioni proprie dell'universo giovanile. Coniugando il segno della memoria con lo slancio per il futuro, l'immobile è diventato un punto di riferimento cittadino e territoriale, ma anche uno spazio di contatto con realtà nazionali ed europee.

Lo sforzo è stato mirato alla creazione di uno stretto legame con il territorio, con tutte quelle realtà giovanili, artistiche, sociali e culturali, più o meno emergenti, che sono nate e agiscono nel tessuto urbano, supportando progetti, fornendo la strumentazione tecnica, comunicativa e intellettuale per portare a realizzazione le attività proposte, in una sorta di luogo di connessioni e di relazioni capace di attivare sinergie e collaborazioni. Sono stati avviati progetti anche con realtà europee, ponendo lo scambio, l'ascolto e il dialogo come fattori essenziali nei contesti odierni. Una molteplicità di attività hanno avuto luogo a "Palazzo Giovane", volte a fare esprimere al meglio le diverse soggettività giovanili in un contenitore di integrazione, condivisione e incontro, mantenendo fermi i temi della cultura, della creatività e della sostenibilità.

Per tali ragioni, scopo principale del servizio/intervento oggetto di trattazione è proseguire nel percorso di affermazione di uno spazio polifunzionale dinamico, un luogo di promozione dell'agio giovanile atto a prevenire le diverse forme di disagio, promuovendo attività aggregative, culturali, ricreative e di formazione: un "atelier di progettazione partecipata", in cui sperimentare attività e progettualità rivolte ai giovani.

L'interesse dell'Amministrazione è che l'immobile continui a rappresentare un *hub* culturale, un laboratorio per i giovani, integrato alle nuove tecnologie, devoluto a scambi culturali e linguistici, fucina di formazione, comunicazione ed elaborazione creativa in diversi ambiti, in un clima che richiami l'incontro informale, l'interattività, lo scambio e l'incontro per il mondo della creatività giovanile che passa da Firenze. Lo sguardo geografico e concettuale dovrà essere rivolto:

- al mondo, come spazio e luogo dei flussi della conoscenza, dei comportamenti, ma anche delle tensioni;
- alla Città come memoria di un patrimonio di eccezionale valore universale e, al contempo, laboratorio per un futuro "sostenibile";
- alla crescita culturale dei cittadini;
- all'orientamento e supporto ai bisogni primari delle giovani generazioni, fra cui opportunità formative e lavorative, formazione adeguata al mercato del lavoro, ascolto

attivo senza giudizio, espressione di talenti e creatività, spazi di aggregazione, attività di sostegno mirato per affrontare l'aumento dell'isolamento e del malessere psicologico;

- alla sostenibilità ambientale, non solo nei contenuti delle attività, ma anche come materiali utilizzati per migliorie e arredi;
- al web e alla tecnologia;
- all'Europa;
- ai diritti ed alla promozione di una cultura antidiscriminatoria e rispettosa dei valori democratici;
- allo studio ed alla finitura degli spazi in un'ottica di genere e intersezionale, per contrastare una divisione dei ruoli di genere in cui lo spazio pubblico è connotato quasi sempre come maschile e lo spazio privato come femminile, onde favorire una percezione di maggiore agio e sicurezza alle donne e alle persone LGBTQIA+;
- alla ricerca, alla comprensione e all'approfondimento dei fenomeni artistici e dei linguaggi propri dei giovani;
- alla sperimentazione culturale fiorentina, per la costruzione di interventi innovativi nel campo culturale, artistico ed ambientale, promuovendo gli artisti locali e il mondo dell'artigianato artistico.

Poiché l'immobile è situato in pieno centro storico, a pochi passi dalla stazione ferroviaria e dai servizi della tramvia locale, il progetto deve tenere conto del target costituito dai giovani viaggiatori e studenti europei e stranieri che convergono in Città.

Si ricorda, inoltre, che a partire dal 2016, con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 13/10/2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato il *Regolamento per le attività di street art* (di seguito solo "Regolamento") e contestualmente ha modificato il Regolamento di Polizia Urbana di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 24/07/2008. Nel Regolamento è chiara la volontà di promuovere questa forma d'arte contemporanea, amata e agita soprattutto dai giovani, dando un'interpretazione ampia di *street art* che qui si intende come "*forma di arte che si manifesta in luoghi pubblici mediante la realizzazione di disegni, murali, scritte, immagini o installazioni effettuate con qualunque materiale e tecnica grafica*" (art. 1, comma 2, del Regolamento). Ciò rappresenta un aspetto significativo nelle politiche pubbliche, poiché si tratta di una pratica che in Italia può scontrarsi col principio della tutela della proprietà privata, sancito dalla Costituzione all'art. 42, c. 2, e che può comportare, in assenza di alcuni presupposti, responsabilità penale, nel caso di commissione del reato di deturpamento e imbrattamento di cose altrui (art. 639 codice penale). Le opere di *street art* sono inquadrate giuridicamente, sul piano del diritto d'autore, come opere

figurative dell'ingegno e, nella misura in cui tali opere presentano un grado minimo di carattere creativo, sono tutelate dalla legge 22 aprile 1941 n. 633 e ss.mm.ii,

Nell'ambito della presente concessione si mira, pertanto, a favorire la conoscenza e la divulgazione di tale forma d'arte, in ossequio alle suddette tematiche, di interesse dell'Amministrazione Comunale. La progettazione e produzione di interventi di arte contemporanea *site-specific* potrà spaziare su tutte le varie tecniche e i linguaggi interdipendenti afferenti alla *street art*, tra queste: pittura, fotografia, scultura, disegno, *design art*, *video-art*, video-installazione, arte digitale, installazioni anche sensoriali, ecc.

Per quanto attiene l'abbellimento ecologico-estetico del palazzo, con particolare riguardo all'esigenza di rendere immediatamente riconoscibile lo spazio, anche attraverso la costruzione di un'apposita *brand identity*, coerente col Sistema di Identità Visiva (SIV) del Comune di Firenze, è consentita la collocazione di varie tipologie di opere d'arte *site-specific*, ciò vale per gli artefatti appartenenti alle arti visive o figurative, a pittura, scultura, architettura e fotografia (dipinti, incisioni, fotografie, installazioni artistiche anche aeree, *video art*, mosaici, incisioni *sticker art*, *stencil art*, graffiti, affreschi, sculture, vetrate, opere d'arte tessile, *eco-murales*, *reverse graffiti*, *land art*, ecc.).

In quanto alle pitture *indoor* è prevista unicamente l'esecuzione sulla vetrata del chiostro, oppure su pannello o tela, *in situ* oppure già elaborata e agganciata alle pareti successivamente, ma non sarà possibile eseguire *murales* sulle pareti murarie interne.

Tutti gli arredi e le installazioni dovranno necessariamente tenere di conto degli spazi e della loro fruibilità in sicurezza da parte di tutti i cittadini, con particolare riguardo ai minori, alle famiglie con figli piccoli, agli anziani e alle persone con disabilità motorie, così come sarà necessario ottenere le necessarie autorizzazioni preventive dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio.

I costi per la redazione delle relazioni tecniche necessarie per ottenere l'obbligatorio *nulla osta* da parte della Soprintendenza si ritengono inclusi nella voce di costo "spese generali" di cui al Piano Economico-Finanziario dell'intervento.

Sempre in riferimento all'arte urbana/*street art*, uno o più locali dell'immobile dovranno essere destinati ad un centro studi dedicato a ricerca ed analisi interdisciplinari sulla creatività urbana, nello specifico di *street art*, *graffiti writing*, *muralismo*, *urban design* ed espressioni affini, in raccordo con università, associazioni culturali, gallerie, enti italiani e stranieri competenti in materia. Tale centro studi potrà prevedere la strutturazione e il consolidamento di una cabina di regia sulla *street art*, con l'intersezione di tutti i possibili indirizzi di studio universitari e degli esperti in materia, in modo da fornire occasioni di conoscenza, approfondimento, scambio, supporto e consulenza sull'argomento. Particolare attenzione potrà inoltre essere rivolta

all'organizzazione di mostre e interventi di arte urbana, con particolare riguardo alla promozione e valorizzazione della creatività e del talento dei giovani.

L'immobile, infine, si connota per vocazione di servizio pubblico e come luogo restituito alla Città, pertanto è imprescindibile garantire e mantenere posizioni di ascolto, confronto e collaborazione con l'Amministrazione e con i cittadini. L'intervento, inoltre, insiste sul decoro urbano della città stessa, l'accessibilità e la sicurezza (punti di sosta, dissuasori, elementi di arredo urbano funzionali all'accoglienza) con conseguente aumento della qualità della vita e del decoro urbano, tutte azioni inserite in una più ampia cornice di sostenibilità, al fine di animare luoghi di visita e di vita stessa in modo sempre più innovativo, accessibile e inclusivo.

1.3 Destinazione dei locali di “Palazzo Giovane”

Ai fini della programmazione del servizio si tengano presenti i seguenti vincoli di destinazione degli spazi, prendendo in considerazione le planimetrie allegate all'Avviso.

1.3.1 Piano terra

I Loggiati 01) e 02), i Locali 01) e 02) e la quota parte del chiostro pari a 1/3 della superficie complessiva hanno destinazione d'uso commerciale. Il concessionario è tenuto a garantire che la gestione commerciale sia funzionalmente integrata e coerente con il progetto di servizio, evitando modelli di fruizione esclusivamente commerciali, prevedendo, eventualmente, tariffe calmierate a favore dei giovani.

È interesse dell'Amministrazione che il punto di ristorazione tenga conto dei seguenti aspetti: cucina attenta alla salute, ai prodotti locali e stagionali, alle mode giovanili, possibilmente con menù *ad hoc* per giovani lavoratori, oppure disoccupati e studenti *under- 35* con prezzi calmierati.

Circa 2/3 della superficie complessiva del chiostro (porzione B del chiostro) è a libera fruizione e non può essere occupata, anche temporaneamente, da arredi del ristorante.

Nello specifico, dovrà essere garantito l'accesso pedonale indiscriminato dall'ingresso di Vicolo Santa Maria Maggiore n. 1 – 50123 Firenze. È parimenti sancito il diritto di libero transito pedonale attraverso la porzione 'A' del chiostro, al fine di consentire l'accessibilità alla porzione 'B' del medesimo. Tali spazi dovranno essere attrezzati per la socialità, la sosta gratuita e iniziative di sostenibilità ambientale (es. orti urbani). Il chiostro dovrà essere valorizzato tenendo conto che l'ambiente, il paesaggio e la cultura sono elementi cruciali per l'identità di un territorio. Le sfide contemporanee, come l'emergenza climatica e i cambiamenti demografici, rendono evidente l'urgenza di tutelare ogni spazio a fruizione pubblica, *indoor* e *outdoor*. Per tale motivo, sia il chiostro che l'ingresso dall'esterno al Palazzo, e dunque, al chiostro, potranno essere oggetto di intervento

di abbellimento estetico-etico-educativo, coerente con la sostenibilità economica del progetto complessivo di servizio e finalizzato alla creazione di orti urbani e oasi climatiche, educazione e rispetto della biodiversità italiana e mediterranea e contenente, parallelamente, elementi di identità visiva del palazzo stesso. Il chiostro, altresì, potrà essere utilizzato per promuovere la libera fruizione da parte degli avventori, creando apposite aree, sedute e arredi per potersi fermare a leggere, studiare e socializzare, per attività organizzate e azioni spontanee.

Locale 03) viene destinato a funzioni di *front-office/info-point/sportello* al pubblico e portineria del Palazzo. La fruibilità dei piani superiori è garantita dal passaggio pedonale che, transitando dalla porta esistente nel Loggiato 02) (destinato ad attività commerciali), conduce direttamente al nucleo scala-ascensore.

1.3.2 Piano ammezzato lato nord

Il locale 01) conserva la destinazione d'uso commerciale, essendo funzionalmente asservito all'attività di ristorazione del piano terra per l'utilizzo esclusivo a spogliatoio del personale, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

1.3.3 Primo piano

Per i Locali 01, 02, 03, poiché non possiedono i requisiti di aero-illuminazione diretta verso il chiostro (prospettando esclusivamente sul loggiato chiuso), è preferibile una fruizione flessibile e turnata.

Sala Convegni: L'Amministrazione si riserva la facoltà di utilizzare il locale indicato, gratuitamente, per un massimo di 20 giornate per ciascuna annualità. La suddetta riserva d'uso da parte di questa Amministrazione Comunale ha finalità istituzionali della Direzione Cultura e Sport e delle altre Direzioni del Comune di Firenze, e dovrà avvenire secondo modalità di prenotazione da concordarsi con il Concessionario. Della gratuità fanno parte anche tutti i servizi necessari (utenze, custodia, pulizie ordinarie dell'intera struttura utilizzata) alla realizzazione delle iniziative comunali.

2. Indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'art. 26 del D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. ed in materia di oneri della sicurezza derivanti da rischi di interferenza e costi di sicurezza aziendali

In capo ai futuri concessionari graveranno i costi aziendali necessari ad assicurare l'adempimento degli obblighi in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, in applicazione del D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., dando comunicazione al Comune, contestualmente alla consegna del Centro e in caso di sostituzione nel corso della gestione, del nominativo del Datore di Lavoro (ovvero di colui che secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione ne ha la responsabilità, in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa), ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) del citato decreto legislativo, e del

nominativo del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. f), dello stesso decreto, corredato dal relativo attestato (indispensabile in caso di utilizzo dei Centri giovani polivalenti per pubblico spettacolo). L'ammontare di tali costi di sicurezza aziendali a carico del Concessionario, ai sensi dell'art. 26, c. 6, del D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. e dell'art. 41, c. 14, del Codice e ss.mm.ii., dovrà essere esplicitato in sede di presentazione dell'offerta economica da parte del concorrente.

Il Concessionario dovrà anche redigere specifici protocolli sanitari in materia di contenimento e gestione di emergenze epidemiologiche, che dovranno essere aggiornati ad ogni variazione normativa e trasmessi all'Amministrazione Comunale per le opportune verifiche.

Nella presente procedura non sussistono oneri della sicurezza definiti dall'Ente concedente in derivanti da rischi di interferenze, intendendosi per "interferenza" la circostanza in cui si verifica un "contatto rischioso" tra il personale dipendente del Comune e quello del gestore, ovvero tra il personale di imprese diverse che operano nella stessa sede con contratti differenti.

Il Concessionario è tenuto alla redazione e aggiornamento del DVR, del Piano di Emergenza e di Evacuazione (PEE) edel Registro dei controlli periodici.

3. Calcolo del valore stimato della concessione e Piano Economico-Finanziario (PEF) di massima

3.1 Valore stimato della concessione

Ai sensi dell'art. 179 del Codice, il valore della concessione è stato stimato sulla scorta dei seguenti elementi:

	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Quarto anno
a) fatturato annuo del Concessionario al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione	1.161.581,00	1.182.489,46	1.203.774,27	1.225.442,21
b.1) canone di concessione determinato dalla Commissione Valutazioni Immobiliari al netto del canone di concessione;	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
b.2) canone di concessione posto a base di gara	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

Di seguito i valori per l'intera durata della concessione:

a) fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata della concessione, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione.	4.773.286,93
b) vantaggio finanziario: il valore del canone di concessione determinato dalla Commissione Valutazioni Immobiliari (b.1) al netto del canone di concessione (b.2);	620.000,00
c) forniture messe a disposizione del Concessionario dall'Ente concedente, purché necessarie per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi, sono stati analizzati gli inventari dei beni mobili e attrezzature presenti nelle strutture, considerando il relativo valore di stima;	0,00
TOTALE	5.393.286,93

3.2 Piano Economico-Finanziario (PEF)

Si è proceduto a definire un Piano Economico Finanziario di massima finalizzato ad individuare i principali elementi della gestione dei servizi, attraverso una stima dei costi di gestione, dei ricavi, e l'indicazione dell'equilibrio economico-finanziario complessivo; si ritiene pertanto di prevedere un canone annuo a favore dell'Amministrazione pari ad **€ 10.000,00** soggetto a rialzo in sede di gara.

La stima riportata nelle seguenti tabelle di riepilogo dei costi e dei ricavi ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio di impresa inerente alla gestione del servizio.

Sono stati considerati due aggregati:

- "ristorazione" che include i servizi di ristorazione con cameriere e di gestione bar;
- "politiche giovanili" che comprende servizi di organizzazione di eventi culturali, di formazione, prestati da associazioni giovanili, di zone ricreative.

Ricavi ristorazione:

Il dato stimato è in linea rispetto alla media dei ricavi del gestore uscente degli ultimi due conti economici disponibili per l'esercizio di somministrazione attivo.

Ricavi politiche giovanili:

Formazione:

	Numero	Partecipanti singolo corso	Partecipanti complessivi	Tariffa (€)	Ricavi (€)
Attività formative fumetto	2	20	40	200,00	8.000,00

Attività formative arti visive	2	20	40	200,00	8.000,00
Attività formative video	2	20	40	200,00	8.000,00
Attività formative podcast	2	20	40	200,00	8.000,00
Attività formative musica	5	10	50	200,00	10.000,00
TOTALE	13	90	1170		42.000,00

Street art:

	Numero	Partecipanti	Tariffa (€)	Ricavi (€)
Laboratori continuativi	4	15	180,00	10.800,00
Workshop con artisti	12	15	50,00	9.000,00
Convegni/ giornate studio	2		3.000,00	6.000,00
Murales commissionati (piccoli)	4		2.500,00	10.000,00
Murales commissionati (medi)	2		5.000,00	10.000,00
Murales commissionati (grandi)	1		10.000,00	10.000,00
Festival / Live painting	4		2.500,00	10.000,00
Progettazione per enti pubblici	4		2.500,00	10.000,00
TOTALE (€)				75.800,00

Sala prove:

Disciplina	Ore apertura (14.00-23.00)	Tasso occupazione	Tariffa oraria	Giorni	Ricavi (€)
Musica	9	70,00%	10,00	330	20.790,00
TOTALE (€)					20.790,00

Assegnazione in uso ETS/ Associazioni:

	Num. ETS/Ass.	Tariffa mensile (€)	Mesi	Ricavi (€)
ETS/ Associazioni	4	150,00	12	7.200,00

Locali co-working (n.10 postazioni)

		Tasso occupazione	Abbonamento mensile (€)	Tariffa oraria (€)	Mesi/gio rni	Ricavi (€)
Under 30 residente	4	80,00%	80,00		12	3.072,00

Under 30 non residente	3	60,00%	90,00		12	1.944,00
Over 30	1	60,00%	100,00		12	720,00
Unico	1	60,00%		12,00	350	2.520,00

Altre voci di ricavo:

Euro

Finanziamenti da progetti (Bandi regionali/UE sulle politiche giovanili in partnership con il Comune)							20.000,00
Partnership e sviluppo progetti con soggetti privati							20.000,00
Produzioni eventi/attività, curatela, comunicazione e organizzazione presso la sede ed in altre sedi							40.000,00
Servizi vari c/o la sede							5.000,00
Sponsorizzazioni/ donazioni							20.000,00
Contributi							10.000,00
TOTALE (€)							115.000,00

La stima dei costi del personale dipendente è stata effettuata bei seguenti termini:

Personale dipendente – caffetteria e ristorazione

Profilo – livello inquadramento – ore settimanali

CCNL settori pubblici esercizi, ristorazione collettiva e commerciale e turismo (CNEL H05Y).

	Livello	Ore settimanali
Barista	4	40
Barista	4	40
Cameriere	4	40
Cameriere	4	40
Cameriere	4	40
Cuoco	2	40
Aiuto cuoco	3	40

Personale dipendente altri servizi (escluso pulizie)

Profilo – livello inquadramento – ore settimanali

CCNL Cooperative Sociali (CNEL T151).

	Livello	Ore settimanali
Direttore	F1	38
Accoglienza/altre funzioni	C1	38
Custode	B1	20

Personale dipendente pulizie

Profilo – livello inquadramento – ore settimanali

CCNL multiservizi codice (CNEL K511)

	Livello	Ore settimanali
Addetto	2	28

Riguardo ai costi per collaboratori, stimati in misura pari al 50% dei ricavi dei servizi di politiche giovanili, tale soluzione appare coerente con un modello organizzativo caratterizzato dalla presenza di associazioni, Enti del Terzo Settore e soggetti che operano mediante collaboratori e professionalità dedicate alle singole attività, fermo restando che le funzioni strutturali e di presidio del servizio risultano garantite da personale stabilmente organizzato.

Altre voci di costo sono state quantificate sulla base di una valutazione complessiva che tiene conto dei risultati economici del gestore uscente, di approfondimenti su analisi di settore, di stime comparative di realtà assimilabili, anche in considerazione delle attività definite all'interno del presente progetto:

- Costi aziendali di sicurezza (D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.): stimati in misura pari all'**1%** dei ricavi ristorazione, dello **0,5%** dei ricavi politiche giovanili.
- Utenze: dati medi del concessionario uscente per le annualità 2023, 2024, 2025 sommata al rincaro stimato complessivamente nei mesi maturati nel 2026.
- Manutenzioni: dati medi del concessionario uscente per le annualità 2023, 2024, 2025. Rispetto ai valori stimati dalla Direzione Servizi Tecnici sono decisamente superiori perché di natura non meramente computistica e basati anche sulla gestione di guasti, rotture e piccoli eventi accidentali che comportano oneri significativi in un immobile di dimensioni rilevanti.
- Beni di consumo e attrezzature (politiche giovanili): **15%** rispetto ai ricavi considerato l'elevato *turnover* di soggetti che operano all'interno della struttura e le attività ivi previste.

- Beni di consumo e attrezzature (ristorazione): **30%** rispetto ai ricavi (dato standard e in linea con i bilanci gestore uscente)
- Spese generali: **7%** rispetto ai ricavi.
- Ammortamenti: stimati nella misura complessiva di **€ 120.000,00**, considerando la dimensione dei locali da allestire, la necessità di adeguamento degli spazi e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività di ristorazione e delle politiche giovanili.

L'incremento dei costi, al netto di quelli del lavoro dipendente basati sulle tabelle ministeriali, e dei ricavi, è stato stimato, per le annualità successive alla prima, tenendo conto di un aumento dell'indice NIC pari all'**1,8%** su base annua.

P.E.F.

A) RICAVI	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Quarto anno	TOTALE
Politiche giovanili – ricavi	269.081,00	273.924,46	278.855,10	283.874,49	1.105.735,05
Ristorazione – ricavi	892.500,00	908.565,00	924.919,17	941.567,72	3.667.551,89
TOTALE RICAVI	1.161.581,00	1.182.489,46	1.203.774,27	1.225.442,21	4.773.286,93
B) COSTI (al netto del canone offerto in sede di gara)	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Quarto anno	TOTALE
Politiche giovanili – dipendenti	135.106,56	137.525,50	139.817,41	142.342,96	554.792,43
Politiche giovanili – collaboratori ed amministratori	134.540,50	136.962,23	139.427,55	141.937,25	552.867,52
Ristorazione – dipendenti	332.757,32	338.601,98	343.306,63	347.494,83	1.362.160,76
Pulizie (personale e materiali)	32.426,12	33.262,64	34.266,60	34.829,40	134.784,76
Aziendali sicurezza (81/2008)	10.270,41	10.455,27	10.643,47	10.835,05	42.204,19
Utenze	55.833,40	56.838,40	57.861,49	58.903,00	229.436,29
Manutenzioni ordinarie	14.799,04	15.065,43	15.336,60	15.612,66	60.813,74
Servizi – assicurazioni/fideiussione	10.000,00	10.180,00	10.363,24	10.549,78	41.093,02
Politiche giovanili - Beni di consumo e attrezzature	34.980,53	35.610,18	36.251,16	36.903,68	143.745,56
Ristorazione - Beni di consumo e attrezzature	267.750,00	272.569,50	277.475,75	282.470,31	1.100.265,57
tributi (incl. TARI)	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	32.000,00
Spese generali ed altri servizi	81.310,67	82.774,26	84.264,20	85.780,95	334.130,09
Ammortamenti	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	120.000,00
TOTALE COSTI	1.147.774,55	1.167.845,40	1.187.014,10	1.205.659,87	4.708.293,92

La Responsabile Unica del Progetto (RUP)

Dott.ssa Elena Toppino