



PROGETTO **SAN GALLO**

PROCEDURA CONCORSUALE PER LA DEFINIZIONE DELLA NORMATIVA
URBANISTICA DEL COMPENDIO DELL'EXOSPEDALE SAN GALLO DI FIRENZE

CDP Investimenti Sgr

Marco Sangiorgio
Direttore Generale

Giovanni D'Onofrio
Responsabile Gestione e Sviluppo FIV

Roberto Mangani
Responsabile Unità Legale

Gruppo di lavoro | *Workgroup*

Stefano Brancaccio
Alessia Caprera
Vito Lipari
Ester M. V. Annunziata
Elena Pelosi

Giuria | *Jury*

Paola Viganò
Giancarlo Floridi
Stefano Brancaccio
Raffaele Caci (Supplente | *substitute*)
Alessia Caprera (Supplente | *substitute*)

Ufficio Stampa | *Press Office*

Cassa Depositi e prestiti spa
Via Goito 4, 00185
Roma
ufficio.stampa@cdp.it
Tel. +39 06.4221.4000
Redazione Web
redazioneweb@cdp.it

Sito internet e impaginazione | *Website and Layout*

Emanuela Salimei

Traduzione | *Translations*

Paul Blackmore

PROGETTO SAN GALLO

Procedura concorsuale per la definizione della normativa urbanistica del compendio dell'ex Ospedale San Gallo di Firenze
Competition for the drafting of the master plan for the site of the ex Ospedale San Gallo in Florence



Foto del complesso da via San Gallo / Photo of the complex real estate viewed from via San Gallo



Foto del complesso da via San Gallo / photo of the structure from via San Gallo



Foto del complesso da via Cavour / Photo of the complex real estate viewed from via Cavour

indice

index

6	BANDO DI CONCORSO / COMPETITION BRIEF
17	DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE (DPP) / PRELIMINARY DESIGN REPORT (PDR)
	17 Premessa / Premise
	18 Oggetto del concorso / Objective of the Competition
	22 Ambito urbano / Urban Context
	25 Descrizione del compendio immobiliare / Description of the Property
	27 Evoluzione storica dell'edificio / The History of the Property
	35 Confini / Property Lines
	35 Vincoli / Constraints
	40 Normativa urbanistica / Urban Planning Regulations
	43 Funzioni compatibili / Compatible Functions
	46 Aspetti ambientali / Environmental Issues
	46 Indicazioni funzionali / Indications Relative to Building Functions
	49 Verifica costi e superfici / Verification of Costs and Areas
50	ELENCO ALLEGATI / LIST OF ATTACHMENTS
51	CALENDARIO/ CALENDAR
52	GRUPPO DI LAVORO E GIURIA WORK GROUP AND JURY

BANDO DI CONCORSO

COMPETITION BRIEF

1. SOGGETTO BANDITORE

CDP Investimenti Sgr, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti Spa, gestisce alcuni fondi immobiliari di tipo chiuso riservati a investitori istituzionali. Nell'ambito di tali fondi vi è il Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra (FIV), che detiene la proprietà del compendio immobiliare dell'ex ospedale militare San Gallo di Firenze, oggetto del presente concorso. Il FIV ha l'obiettivo di acquisire immobili già appartenenti a soggetti pubblici e di procedere al successivo sviluppo degli stessi in funzione della loro valorizzazione e dismissione, assicurando un rendimento ai sottoscrittori del Fondo.

2. OGGETTO DEL CONCORSO

CDP Investimenti Sgr bandisce un concorso di progettazione in due fasi per il compendio dell'ex ospedale militare San Gallo di Firenze (di seguito anche il "Compendio Immobiliare").

Il concorso ha per oggetto l'elaborazione di un "concept" urbanistico, accompagnato da relativo piano economico e finanziario, finalizzato a definire la normativa urbanistica generale cui assoggettare il Compendio Immobiliare e che costituirà la base di una proposta del Soggetto Banditore da sottoporre all'esame dell'Amministrazione comunale ai fini dell'elaborazione di una variante al Regolamento Urbanistico.

Più in particolare, l'obiettivo del concorso è quello di individuare una proposta progettuale che, nel rispetto delle prescrizioni di tutela, delle caratteristiche storico-architettoniche del Compendio Immobiliare e delle indicazioni riportate nella specifica scheda normativa del Regolamento Urbanistico, definisca le ipotesi di recupero e riuso dell'immobile, proponga il mix funzionale da insediare e indichi eventuali ulteriori prescrizioni e indicazioni progettuali da porre a base delle scelte previsionali del Regolamento Urbanistico di Firenze. L'ambito oggetto del concorso è individuato nell'area compresa tra via San Gallo, via di Sant'Anna e via Cavour, sulla quale insiste il Compendio Immobiliare nato dalla fusione di due monasteri risalenti al XII secolo, trasformato in ospedale militare nel 1861 e, successivamente, fortemente compromesso dagli adattamenti funzionali e dagli ampliamenti realizzati durante il periodo di utilizzo come ospedale militare.

1. COMPETITION ORGANISER

CDP Investimenti Sgr, directed and coordinated by the Cassa Depositi e Prestiti SPA, manages various closed-end real estate funds reserved for institutional investors.

These Funds include the Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra (FIV) which owns the site of the for San Gallo Military Hospital in the city of Florence, Italy, the object of the present competition.

The FIV pursues the objective of acquiring properties from public subjects and successively develops them with an eye on their promotion and divestment, ensuring a return for the Fund's investors.

2. OBJECTIVE OF THE COMPETITION

CDP Investimenti Sgr is announcing a two phase design competition for the "ex Ospedale Militare San Gallo" in Florence, Italy (hereinafter, also the "Property").

The object of the competition is the preparation of an urban planning "concept", accompanied by an economic and financial plan, necessary to define the general framework of urban planning legislation for the Property. This material will serve as the basis for a proposal by the Competition Organiser to City Government to be presented as a variation to the city's Urban Planning Regulations.

More specifically, the objective of the Competition is to identify a design proposal that, respecting applicable constraints, the historic-architectural characteristics of the Property and the indications found in the technical guidelines of Municipal Urban Planning Regulations, defines a hypothesis for the recovery and reuse of the Property, proposing a functional mix and indicating eventual additional prescriptions and indications that will serve as the basis of the choices allowed for by the City of Florence's Urban Planning Regulations.

The Competition site is defined by Via San Gallo, Via di Sant'Anna and Via Cavour. The resulting Property was created through the fusion of two monasteries from the twelfth century, transformed into a military hospital in 1861 and significantly compromised by functional adaptations and expansions made during its use for this latter function.

The Property features a Gross Floor Area (GFA) of

Il Compendio Immobiliare ha una Superficie Utile Lorda (SUL) di 16.200 mq che deve essere interamente recuperata.

Il concept urbanistico dovrà essere redatto sulla base dei contenuti descritti nel Documento Preliminare alla Progettazione (DPP).

3. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL CONCORSO

Il concorso di progettazione è articolato in due fasi: la prima di candidatura con curriculum e proposta progettuale, la seconda di progettazione da parte dei tre gruppi selezionati.

Per la prima fase, i partecipanti dovranno presentare un curriculum e degli elaborati specificati nel successivo art. 5. Tale curriculum e la documentazione di cui allo stesso articolo dovranno pervenire entro e non oltre il termine indicato all'art. 5 e dovranno essere presentati secondo le modalità stabilite (le scadenze e i loro aggiornamenti ed eventuali variazioni sono visibili sul sito internet: <http://www.progettosangallo.it>). Il Gruppo di lavoro di cui al successivo articolo 3.4 selezionerà, sulla base dei documenti presentati e dei criteri definiti all'art. 5.2, tre concorrenti da invitare alla seconda fase. Al termine dell'istruttoria verrà reso pubblico l'elenco dei selezionati per la seconda fase che si svolgerà secondo le modalità di cui al successivo articolo 6. Al vincitore e a ciascun concorrente selezionato per la seconda fase che presenterà il concept urbanistico verrà riconosciuto un rimborso rispettivamente di 25.000 euro e di 20.000 euro, comprensivo di oneri e tasse. CDPI si riserva la facoltà di conferire al vincitore del Concorso un incarico per la redazione della citata proposta di variante urbanistica riguardante l'area interessata dal concorso, l'elaborazione della documentazione di VAS e per la relativa assistenza tecnica.

3.1 Lingua ufficiale

La lingua ufficiale del concorso è l'italiano, è ammesso l'uso della lingua inglese.

3.2 Soggetti ammessi

La partecipazione al Concorso è aperta ad architetti e ingegneri appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea e alla Svizzera, regolarmente iscritti ai relativi Ordini Professionali secondo l'ordinamento dello Stato di appartenenza e a quanti posseggono l'abilitazione all'esercizio

16,200 m², to be reutilised in its entirety.

The urban planning concept must be based on the contents of the Preliminary Design Report (PDR).

3. COMPETITION PROCEDURE

The Competition is organised in two separate phases: a first phase of candidatures based on curriculum and a design proposal and a second phase limited to three selected finalists.

To participate in the first phase, applicants must submit a curriculum and the documents specified in article 5 below. The curriculum and material described in article 5 must be received within the deadline indicated in article 5 and must be presented only as requested (deadlines and their eventual updates and variations will be communicated via the website: <http://www.progettosangallo.it>).

The Competition Team, described in article 3.4, will select three finalists for admission to phase two based on the documents submitted and the criteria defined in article 5.2. The list of finalists admitted to phase two, as described in article 6, will be published after completion of the review period. The winner of the competition, and each of the finalists admitted to phase two and who present an urban planning concept will be entitled to the sum of 25,000.00 Euro and 20,000.00 Euro respectively, as reimbursement for costs sustained. The aforementioned sums are comprehensive of all fees and taxes.

CDPI reserves the right to commission the winner of the Competition with the development of the proposed variation to the Urban Master Plan for the Competition Site, the preparation of the Strategic Environmental Assessment (SEA) and related technical assistance.

3.1 Official Language

The official language of the Competition is Italian, however the use of the English language is permitted.

3.2 Participation

Participation in the Competition is open to architects and engineers from the Member States of the European Union and Switzerland, registered with a Professional Association in their home State, in addition to professionals licensed to practice in Italy, who are not prohibited from doing so at the

della professione in Italia, ai quali non sia inibito l'esercizio della professione alla data di pubblicazione del Bando.

Il concorso è inoltre aperto alle Società di ingegneria e ai soggetti aventi titolo in base alle direttive dell'Unione Europea ai quali non sia inibito l'esercizio della libera professione sia per legge sia per contratto che per provvedimento disciplinare, fatte salve le Condizioni di esclusione di cui all'art 3.3 del presente Bando.

I concorrenti possono partecipare singolarmente o congiuntamente anche mediante raggruppamenti o associazioni temporanee, indicando, nei modi e nei termini specificati nel presente Bando, il professionista legale rappresentante, che sarà considerato unico interlocutore per lo svolgimento del concorso. I concorrenti potranno avvalersi di collaboratori e consulenti che potranno essere privi dei requisiti di ammissione ma non dovranno trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione di cui al successivo art. 3.3.

Il Soggetto Banditore è responsabile solamente nei confronti del capogruppo ed è sollevato da ogni responsabilità inerente ai rapporti interni al gruppo stesso. Non è ammessa la partecipazione di un concorrente a più di un gruppo né come capogruppo, né come membro del gruppo, né come consulente o collaboratore. Ciascun soggetto non può concorrere per sé e contemporaneamente quale componente di altro soggetto partecipante sotto qualsiasi forma. Il medesimo divieto sussiste per i liberi professionisti qualora partecipino al concorso una Società di professionisti o una Società di ingegneria delle quali il professionista è amministratore, socio, dipendente o collaboratore coordinato e continuativo.

I raggruppamenti temporanei di professionisti, costituiti o costituendi, devono prevedere la presenza di un professionista abilitato da meno di cinque anni all'esercizio della professione secondo le norme dello stato di residenza.

3.3 Condizioni di esclusione

Non possono partecipare al concorso:

- a. gli amministratori e i dipendenti del Soggetto Banditore;
- b. i componenti del Gruppo di lavoro che hanno partecipato alla stesura del Bando e all'organizzazione del concorso e i componenti della Segreteria;
- c. i componenti effettivi o supplenti della Giuria;

time of publication of the present Brief.

The Competition is also open to engineering companies and subjects governed by European Directives and not barred from professional practice by law, contract or disciplinary measures, with the exception of the incompatibilities outlined under art. 3.3.

Competitors may participate individually or jointly, including the formation of permanent or temporary associations, indicating, as specified in the present Brief, the professional nominated to serve as legal representative, who will be considered the sole interlocutor for the duration of the Competition. Competitors may avail themselves of the services of collaborators and consultants, in accordance with the conditions of exclusion outlined in art. 3.3.

The Competition Organiser will be responsible solely toward the legal representative and is exonerated of any liability that may arise from relations within groups. Competitors may not participate in more than one group as legal representative, member, consultant or collaborator. Subjects may not participate individually and as a member of another group, in any form. The same restrictions apply to self-employed professionals in the event that a professional company or engineering company of which the professional is an administrator, partner, employee or term-contract worker participates in the Competition.

Temporary associations of professionals, already legally constituted or being constituted must provide for the presence of a licensed professional registered for a minimum of five years in accordance with the laws and regulations of his/her state of residence

3.3 Conditions of Non-Eligibility

The following subjects are not eligible to participate in the Competition:

- a. administrators and staff of the Competition Organiser;
- b. members of the Competition Team involved in the preparation of this Brief and the organisation of the Competition and members of the Competition Secretary;
- c. effective or secondary members of the Jury;
- d. spouses, partners or other relatives, up to and including third degree relations, and those with on-going and known relations, even if informal, with those subjects listed under points, a, b and c above.

d. i coniugi, parenti e affini, fino al terzo grado di parentela, e quanti abbiano rapporti di collaborazione continuativi e notori coi soggetti citati ai punti a, b, c.

3.4 Gruppo di lavoro

Il Gruppo di lavoro costituito per la redazione del Bando, del DPP e la selezione dei soggetti da ammettere alla seconda fase è formato da:

Stefano Brancaccio
Alessia Caprera
Vito Lipari
Ester M. V. Annunziata
Elena Pelosi

3.5 Giuria del concorso

La Giuria è composta da tre membri effettivi:

Paola Viganò
Giancarlo Floridi
Stefano Brancaccio
e due membri supplenti:
Raffaele Caci
Alessia Caprera

3.6 Lavori della Giuria

Qualora un membro effettivo dichiari la sua impossibilità a partecipare ai lavori, all'apertura o nel corso dei lavori della Giuria, verrà sostituito in via definitiva da uno dei membri supplenti su designazione del Presidente. A tal fine i membri supplenti partecipano integralmente ai lavori della Giuria, pur senza diritto di voto. Ai lavori della Giuria partecipa inoltre un Segretario verbalizzante nominato dal Soggetto Banditore, senza diritto di voto.

Le decisioni della Giuria sono prese a maggioranza semplice dei presenti, hanno carattere vincolante e sono inappellabili.

3.7 Segreteria del concorso

La Segreteria del concorso ha sede presso:

CDP Investimenti Sgr
via Versilia 2, 00187 Roma
e-mail: segreteria@progettosingallo.it
tel: +39 339 3594090

Giorni e orari di apertura: da lunedì a venerdì dalle ore 10.00 alle 13.00 e dalle ore 14.30 alle 18.30.

3.4 Competition Team

The Competition Team created to prepare the present Brief, the PDR and to select the finalists to be admitted to the second phase consists of:

Stefano Brancaccio
Alessia Caprera
Vito Lipari
Ester M. V. Annunziata
Elena Pelosi

3.5 Competition Jury

The Jury is comprised of 3 official jurors

Paola Viganò
Giancarlo Floridi
Stefano Brancaccio
and 2 substitute Jurors:
Raffaele Caci
Alessia Caprera

3.6 Jury Regulations

In the event that one of the official jurors is unable to participate in the works of the jury, either prior to or during the course of the jury sessions, he/she will be definitively substituted by one of the substitute jurors selected by the president of the jury. For this reason substitute members will participate in all jury proceedings as non-voting members. The jury will be assisted by a non-voting secretary nominated by the Competition Organiser and responsible for recording the proceedings.

All decisions taken by the jury will be based on a majority vote among attending members. All decisions will be binding and irreversible.

3.7 Competition Organising Secretary

The official address of the Competition Secretary is:

CDP Investimenti Sgr
Via Versilia 2, 00187 Rome, Italy
e-mail: segreteria@progettosingallo.it
tel: +39 339 3594090

Hours: Monday to Friday, 10:00 a.m. to 1:00 p.m.
and 2:30 p.m. to 6:30 p.m.

4. INFORMATION

All information about the Competition can be found on the official competition website: <http://www.progettosingallo.it>

4. INFORMAZIONI

Tutte le informazioni relative al concorso e alle sue modalità di svolgimento sono reperibili nel sito internet: <http://www.progettosingallo.it>

5. PRIMA FASE

I soggetti interessati a partecipare al concorso dovranno presentare la seguente documentazione:

- un massimo di 2 pagine formato A4 contenenti dati identificativi del partecipante e/o dei partecipanti qualora al concorso partecipi più di un soggetto giuridico; per ciascuno dei componenti dovranno essere indicati i dati anagrafici completi, gli estremi dell'iscrizione all'Ordine professionale (ove richiesto), le specifiche competenze e qualifiche;
- un curriculum di lunghezza non superiore a 8 pagine A4 contenente immagini e testi riguardanti le proprie opere, realizzate o non realizzate, con indicati committenti e valore delle opere;
- tre fogli formato A3 orizzontale, contenenti rispettivamente una proposta planimetrica dell'area interessata, una immagine tridimensionale a scelta del concorrente e una descrizione della lunghezza massima di 4.000 battute, spazi inclusi.

Nel caso di partecipazione al Concorso di raggruppamenti:

- a. in caso di costituendo raggruppamento, tutti i partecipanti dovranno sottoscrivere una dichiarazione da cui risultino:
 - l'indicazione del futuro capogruppo a cui spetterà la rappresentanza esclusiva dei mandanti nei confronti del Soggetto Banditore, con l'indicazione del recapito, completa di indirizzo e-mail e telefono, cui la Segreteria del concorso possa indirizzare le eventuali comunicazioni;
 - l'impegno dei partecipanti, già assunto ora per allora, a costituire il raggruppamento in caso di aggiudicazione del concorso prima della eventuale sottoscrizione dell'incarico di cui all'art. 3;
- b. in caso di raggruppamento già costituito dovrà essere allegata copia autentica dell'atto costitutivo. Tutto il materiale descritto dovrà essere rilegato in un unico documento; di esso sono richieste due copie che non saranno restituite agli interessati. Della documentazione è richiesta copia in formato digitale (documenti in pdf e immagini in formato jpg a risoluzione 300 dpi), da consegnare in DVD. Nel caso di raggruppamento temporaneo, la quantità di documentazione da presentare rimane

5. PHASE ONE

Subjects interested in participating in phase one of the Competition must present the following documentation:

- a maximum number of 2 A4 pages containing information about the participant and/or participants when submissions are made by more than one legal subject; each member of a group is to be fully identified, including all personal information, professional licences and registrations (where requested), specific skills and qualifications;
- a curriculum of a maximum of 8 A4 pages, containing images and descriptions of projects, built and/or unbuilt, client names and project budgets;
- three A3 landscape format pages containing, respectively, a site planning proposal for the Competition site, a three-dimensional image selected by the participant and a description – maximum length of 4,000 keystroke, spaces included.

In the event of the participation in the Competition of groups:

- a. in the event of groups not yet legally constituted, all participants must sign a declaration stating:
 - the future team leader who will represent the group in all dealings with the Competition Organiser, including all contact information, email address and telephone number, to which the Competition Secretary will address all eventual communications;
 - the commitment of the participants, from this moment forward, to constitute the group in the event they are awarded the competition, prior to the eventual signing of the professional commission described in art. 3;
- b. in the event of groups that have already been constituted, a copy of the act of constitution must be provided.

All of the material described must be bound in a single document; this document is to be provided in two copies that will not be returned to participants. All material must also be provided in electronic format on a DVD (documents in .pdf and images in .jpg format, resolution 300 dpi).

In the event of temporary associations, the quantity of documents to be provided remains unaltered, regardless of the number of members.

All material must be received no later than **4:00 p.m.** on **4 November 2016**. Material may be submitted

la stessa, indipendentemente dal numero dei componenti.

Entro le ore **16:00** del giorno **4 novembre 2016** i soggetti interessati dovranno far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, ovvero consegna a mano), dalle ore 9,30 alle ore 16,00 dei giorni feriali, escluso il sabato, il materiale in un unico plico indirizzato a:

CDP Investimenti Sgr
Via Molise 9, 00187 Roma
CONCORSO SAN GALLO - Concorso di progettazione per il riuso dell'ex ospedale militare San Gallo a Firenze

Non verranno prese in considerazione candidature pervenute successivamente al suddetto termine. La tempestività del recapito resta a esclusivo rischio del mittente.

5.1. Domande di chiarimento – prima fase

I concorrenti possono rivolgere per iscritto alla Segreteria del concorso domande di chiarimento sul Bando entro il **17 ottobre 2016** utilizzando l'indirizzo segreteria@progettosingallo.it Sul sito internet: <http://www.progettosingallo.it> sarà pubblicata una sintesi dei quesiti pervenuti e delle relative risposte.

5.2 Esito della prima fase del concorso

Entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle candidature, il Gruppo di lavoro selezionerà, tra tutti i soggetti che abbiano presentato candidature conformi alle condizioni indicate nel Bando, un numero di soggetti non superiore a tre che saranno ammessi a partecipare alla seconda fase. Ai fini della selezione, il Gruppo di lavoro adotterà i seguenti criteri:

- competenze necessarie alla redazione del concept urbanistico riscontrabili nell'esperienza dei candidati, in particolare relativamente al recupero a funzioni urbane di complessi immobiliari di valore storico-architettonico;
- proposte contenute nella candidatura;
- qualità dei progetti presentati nel curriculum.

5.3 Pubblicizzazione degli esiti della prima fase del concorso

Dell'esito dei lavori della prima fase verrà data notizia ai concorrenti selezionati via posta

by any means the participant should choose (regular mail, courier, hand delivery), between the hours of 9:30 a.m. and 4:00 p.m., from Monday to Friday. All material must be in a single envelope, clearly marked:

CDP Investimenti Sgr
Via Molise 9, 00187 Rome, Italy
CONCORSO SAN GALLO - Concorso di progettazione per il riuso dell'ex ospedale militare San Gallo a Firenze

No material received after the deadline will be considered. The timely submission of the material is the exclusive responsibility of the participant.

5.1. Requests for Clarification – Phase One

Requests for clarification about the contents of the present Brief may be addressed to the Competition Secretary by **17 October 2016**. Queries are to be forwarded to: segreteria@progettosingallo.it.

A summary of questions received and relative answers will be published exclusively on the official Competition website: <http://www.progettosingallo.it>

5.2 Results of Phase One

Within 15 days after the deadline for the presentation of submissions, the Competition Team will select, from among the submissions received that fully respect the indications of the Brief, no more than 3 (three) finalists who will be admitted to Phase Two of the Competition. The Competition Team will evaluate the submissions based on the following criteria:

- skills necessary to prepare the urban planning concept, as demonstrated by the candidate's experience, with a particular focus on the refurbishment of properties in urban settings of historic-architectural value;
- the proposals contained in the submissions;
- the quality of the projects presented in the curriculum.

5.3 Publication of the Results of Phase One

The results of Phase One will be communicated to participants selected for admission to Phase Two by email. The results of Phase One will also be published on the Competition website: <http://www.progettosingallo.it>

elettronica. L'esito verrà inoltre pubblicato sul sito internet: <http://www.progettosangallo.it>

6. SECONDA FASE

I concorrenti selezionati alla seconda fase dovranno elaborare un concept urbanistico sulla base dei contenuti del DPP e della documentazione fornita. I concorrenti saranno invitati a un sopralluogo sul Compendio Immobiliare, allo scopo di integrare le informazioni contenute nella documentazione allegata al Bando. Al sopralluogo seguirà una riunione con il Comune e con la Soprintendenza.

6.1 Confronto intermedio

I concorrenti saranno invitati a presentare lo stato di avanzamento del loro progetto in una data intermedia tra il sopralluogo e la consegna degli elaborati.

La presentazione avverrà in forma separata da parte di ciascun gruppo, alla presenza della Giuria che avrà facoltà di porre domande di chiarimento e interloquire con il concorrente.

6.2 Domande di chiarimento – seconda fase

I concorrenti possono rivolgere per iscritto alla segreteria del concorso domande di chiarimento successivamente allo svolgimento del sopralluogo (le scadenze e i loro aggiornamenti ed eventuali variazioni sono visibili sul sito internet : <http://www.progettosangallo.it>)

Una sintesi dei quesiti pervenuti e delle relative risposte sarà inviata ai concorrenti tramite email.

6.3 Elaborati del concept urbanistico e modalità di consegna

Gli elaborati richiesti comprendono:

Tavola 1: inserimento del progetto su fotografia aerea in scala 1:500 corredato eventualmente da viste prospettiche e altri disegni o foto.

Tavola 2: planimetria arredata del piano terra in scala 1:200 e lay-out dei piani superiori, schemi e ideogrammi che illustrino la distribuzione funzionale, le destinazioni d'uso, l'accessibilità e le connessioni con le zone urbane limitrofe, la caratterizzazione dello spazio pubblico, la sistemazione degli spazi liberi e delle aree verdi, le tipologie degli edifici.

Tavola 3: rappresentazioni, a scelta, di piante, sezioni, prospetti, assonometrie, prospettive o quanto più utile alla comprensione del progetto sia

6. PHASE TWO

The finalists admitted to the second phase will be asked to develop an urban planning concept abased on the contents of the PDR and the documentation provided. Finalists will be invited to a site visit to the Property, to gather additional information with respect to that provided with the Brief. The site visit will be followed by a meeting with City Government and the Superintendence.

6.1 Interim Meeting with the Jury

Finalists will be invited to present their work at an interim stage, after the site visit and prior to final submission.

Presentations to the Jury will be made separately by each group. The Jury will be able to ask questions, seek clarification and speak with finalists.

6.2 Requests for Clarification – Phase Two

Finalists may submit requests for clarification to the Competition Secretary after the site visit (deadlines and their updates and eventual variations will be available at the competition website: <http://www.progettosangallo.it>)

A summary of questions and answers will be forwarded to participants via email.

6.3 Urban Planning Concept and Submission Regulations

The requested material must include:

Panel 1: representation of the project on an aerial photography at 1:500, complete with eventual perspective views and other drawings for photographs.

Panel 2: furnished ground floor plan at 1:200 and layouts of the upper floors, diagrams and ideograms illustrating the distribution of functions, uses, accessibility and connections with the urban setting, the qualities of public space, the organisation of open spaces and landscaping and building typologies.

Panel 3: selected representations, plans, sections, elevations, axonometric, perspectives and other material necessary to aid with the comprehension of the project and the spaces of relation between buildings.

A0 landscape format panels (base 1189 mm x height 841 mm) numbered 1 to 3, mounted on rigid, lightweight and resistant backing. Graphic layout is left to participants.

dello spazio di relazione che degli edifici.
Le tavole formato A0 (base 1189 mm x altezza 841 mm) disposte in orizzontale, numerate da 1 a 3, saranno montate su supporti piani, rigidi, leggeri e resistenti. L'impaginazione è a scelta del concorrente.

La scala, obbligatoriamente di tipo grafico, dovrà essere indicata su tutti i documenti consegnati. Le tavole dovranno essere fornite anche in formato A3, rilegate in un album con altre 10 pagine massimo dello stesso formato in cui, oltre ad una sintetica relazione, sia contenuta:

- descrizione del concept urbanistico e dei criteri guida delle scelte progettuali architettoniche e di inserimento urbanistico;
- dimensionamento e mix funzionale proposto, utilizzando lo specifico prospetto riportato nel paragrafo dedicato;
- dimensioni e caratteristiche degli spazi aperti;
- schemi planimetrici di tutti i livelli con evidenziazione delle porzioni demolite e delle nuove superfici;
- piano economico e finanziario con valutazione sintetica e parametrica dei costi di tutte le componenti funzionali, utilizzando lo specifico prospetto riportato nel paragrafo dedicato;
- ogni eventuale ulteriore indicazione utile alla migliore comprensione del progetto.

Della documentazione è richiesta copia in formato digitale (documenti in formato pdf e immagini in formato jpg a risoluzione 300 dpi), da consegnare in DVD.

Non sono ammessi elaborati ulteriori o diversi. Entro le ore **16:00** del giorno **3 febbraio 2017** i partecipanti alla seconda fase dovranno far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, ovvero consegna a mano), dalle ore 9,30 alle ore 16,00 dei giorni feriali, escluso il sabato, il materiale in un unico plico indirizzato a:

[CDP Investimenti Sgr](#)
[Via Molise 9, 00187 Roma](#)
[CONCORSO SAN GALLO - Concorso di progettazione per il riuso dell'ex ospedale miliare San Gallo a Firenze](#)

Non verranno prese in considerazione candidature pervenute successivamente al suddetto termine. La tempestività del recapito resta a esclusivo rischio del mittente.

The scale of all drawings, mandatorily graphic, must be indicated on all documents submitted.

The panels must also be provided in A3 format, bound in an album with another 10 pages (maximum) in the same format that, in addition to a short report, must contain:

- a description of the urban planning concept and guiding criteria behind the architectural and urban choices;
- dimensioning and proposed functional mix using the table found in the dedicated paragraph;
- dimensions and characteristics of open spaces;
- plans of all floors showing demolitions and new areas;
- economic and financial plan with a summary and parametric evaluation of costs and functional components, using the table found in the dedicated paragraph;
- any eventual other indication useful to fully understanding the project.

All material must also be provided in electronic format on a DVD (documents in .pdf and images in .jpg format, resolution 300 dpi).

No other or different material will be accepted. All material must be received no later than **4:00 p.m.** on **february 3, 2017**. Material may be submitted by any means the participant should choose (regular mail, courier, hand delivery), between the hours of 9:30 a.m. and 4:00 p.m., from Monday to Friday. All material must be in a single envelope, clearly marked:

[CDP Investimenti Sgr](#)
[Via Molise 9, 00187 Roma](#)
[CONCORSO SAN GALLO - Concorso di progettazione per il riuso dell'ex ospedale miliare San Gallo a Firenze](#)

No material received after the deadline will be considered. The timely submission of the material is the exclusive responsibility of the participant.

6.4 Preliminary Verification of the Urban Planning Concept

The Competition Secretary will verify the correspondence between the documentation received and the requests of the Brief and the PDR, prior to submitting the material to the Jury. In any case, the Jury will have exclusive responsibility for decisions related to eventual exclusions from the Competition.

6.4 Verifica preliminare del concept urbanistico

La Segreteria verificherà la rispondenza della documentazione pervenuta alle prescrizioni del presente Bando e del DPP preventivamente alla seduta della Giuria. In ogni caso sarà assunta dalla Giuria ogni decisione definitiva anche riguardo ai motivi d'esclusione dei concorrenti.

6.5 Lavori della Giuria

Entro 20 giorni successivi alla scadenza del termine per la consegna degli elaborati, i concorrenti saranno chiamati a illustrare alla Giuria i criteri e le soluzioni adottate. Al termine dei lavori, la Giuria renderà pubblico il giudizio formulato, rendendo altresì noti la relazione conclusiva e i giudizi espressi sui singoli concept urbanistici.

6.6 Criteri di valutazione

Ai fini della formulazione del proprio giudizio, la Giuria terrà conto, nell'ordine, dei seguenti criteri:

1. Inserimento nel contesto urbano;
2. Fattibilità tecnica dell'intervento;
3. Qualità architettonica e urbana del concept urbanistico, con riferimento ai contenuti specifici del DPP e delle seguenti prescrizioni e indicazioni contenute nella scheda AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo del Regolamento Urbanistico:
 - (i) compatibilità con la tutela del bene di valore storico architettonico e coerenza con le prescrizioni imposte dal decreto di vincolo monumentale;
 - (ii) non compromissione dell'equilibrio dotazionale del contesto con effetti di sovraccarico sulla rete infrastrutturale esistente e sul sistema della sosta;
 - (iii) minimizzazione dei fattori di disagio/disturbo che possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto e dei fattori di impoverimento dell'immagine urbana;
 - (iv) apertura del complesso alla città rendendo accessibili gli spazi aperti interni (chiostri, giardini, piazze, ecc.);
 - (v) garanzia di un adeguato mix funzionale, prevedendo la trasformazione di una quota di SUL a destinazione turistico-ricettiva.

6.5 Jury Review

Within 20 days after the deadline for the submission of the competition material, the finalists will be invited to present their projects to the Jury to explain the criteria and solutions adopted. At the end of the review period, the Jury will publish its ruling, together with a final report and the evaluation of each urban planning concept.

6.6 Evaluation Criteria

In selecting the winning project, the Jury will consider the following evaluation criteria:

1. Insertion within the site;
2. Technical Feasibility of the project;
3. Architectural and urban quality of the urban planning concept, in relation to the specific content of the PDR and the following prescriptions and indications found in chart AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo of the Urban Planning Regulation:
 - (i) compatibility with the preservation of a property with historic architectural value and coherence with the prescriptions imposed by the heritage listing;
 - (ii) avoidance of any compromise to the equilibrium of the context that would overload the existing infrastructural network and system of parking;
 - (iii) minimisation of factors of stress/disturbance that may prejudice conditions of mobility in the area and factors that would impoverish the urban image;
 - (iv) openness of the complex toward the city, to provide access to internal open spaces (cloisters, gardens, plazas, etc.);
 - (v) guarantee of an adequate functional mix allowing for the transformation of a quota of GFA for tourism-hospitality functions.

6.7 Publication of the Results of Phase Two of the Competition

Finalists will be informed of the results of the second phase of the competition by email. The results will also be published on the competition website: <http://www.progettosingallo.it>

7. RIGHTS TO EXHIBIT AND PUBLISH

Participants retain all intellectual property and copyright over all submissions. The Competition Organiser reserves the right to exhibit to the public,

6.7 Pubblicizzazione degli esiti della seconda fase del concorso

Dell'esito dei lavori della seconda fase verrà data notizia ai concorrenti selezionati via posta elettronica. L'esito verrà inoltre pubblicato sul sito <http://www.progettosangallo.it>

7. DIRITTO DI ESPOSIZIONE E PUBBLICAZIONE

Il diritto di proprietà intellettuale e il copyright dei progetti presentati sono dei concorrenti. Il Soggetto Banditore si riserva altresì il diritto di esporre al pubblico i progetti presentati, di pubblicarli o consentirne la pubblicazione a scopi di promozione culturale, senza oneri per il Soggetto Banditore.

8. ESCLUSIONE

Un concept urbanistico potrà essere squalificato per una delle seguenti ragioni:

- se presentato in ritardo sulle scadenze indicate;
- se le condizioni e limitazioni imposte e accettate non vengano rispettate;
- se il concorrente tenta di influenzare, direttamente o indirettamente, le decisioni di un membro del Gruppo di lavoro, della Giuria.

9. TRASPORTO E ASSICURAZIONE

I partecipanti al concorso dovranno sostenere le spese di spedizione e, qualora lo desiderino, di assicurazione degli elaborati, che rimarranno di proprietà del Soggetto Banditore.

to publish or allow to be published all projects presented, for purposes of cultural promotion, at no charge to the Competition Organiser.

8. DISQUALIFICATION

An urban planning concept may be disqualified for one of the following reasons:

- submission after the official deadline;
- for failure to respect imposed and accepted conditions and limits;
- should participants attempt to directly or indirectly influence the decision of a member of the Competition Team and/or Jury.

9. SHIPPING AND INSURANCE

Competitors are responsible for any and all costs of shipping and, should they so choose, fees for insuring the material submitted, which will remain the exclusive property of the Competition Organiser.



Foto del complesso da via Cavour / Photo of the complex real estate viewed from via Cavour

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

PRELIMINARY DESIGN REPORT

Premessa

Nell'ambito di un'acquisizione di immobili pubblici effettuata a dicembre 2014, CDP Investimenti Sgr, per conto del Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra (FIV), ha acquisito dal Demanio una serie di immobili di proprietà dello Stato. Tra tali immobili vi è l'ex ospedale San Gallo, localizzato in una porzione dell'isolato compreso tra le via San Gallo, Cavour e di Sant'Anna, nel centro storico di Firenze (di seguito anche il "Compendio Immobiliare").

Il FIV ha l'obiettivo di acquisire immobili già appartenenti a soggetti pubblici e di procedere al successivo sviluppo degli stessi in funzione della loro valorizzazione e dismissione, assicurando un rendimento ai sottoscrittori del Fondo.

Il Compendio Immobiliare, nato dalla fusione di due monasteri risalenti al XII secolo e trasformato in ospedale militare nel 1861, è attualmente inutilizzato.

Il Regolamento Urbanistico di Firenze, in relazione all'"ampiezza e articolazione del complesso", tali da non consentire in fase di pianificazione urbanistica generale "di operare scelte previsionali che permettano di garantire un adeguato recupero degli immobili", ha rimandato la definizione della disciplina urbanistica del Compendio Immobiliare a un provvedimento di variante urbanistica da assumere sulla base di approfondimenti tecnici e progettuali.

Più in particolare, il Regolamento Urbanistico ha prescritto alla proprietà di realizzare un "rilievo di dettaglio dove siano espressamente individuati, di concerto con la Soprintendenza, gli immobili da sottoporre a interventi conservativi e quelli per i quali sia ammessa la demolizione con ricostruzione" e di svolgere "una procedura concorsuale accompagnata da relativo piano economico e finanziario" finalizzata a definire il mix funzionale di destinazioni d'uso da insediare ed eventuali ulteriori prescrizioni progettuali specifiche. Con il Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Firenze e CDP Investimenti Sgr il 23 giugno 2016 è stato disciplinato il procedimento da seguire per lo svolgimento della procedura concorsuale. Con tale accordo, CDP Investimenti Sgr ha assunto l'impegno di svolgere la presente procedura concorsuale avente lo scopo di individuare un "concept" urbanistico che costituirà la base da sottoporre all'esame dell'Amministrazione

Premise

As part of a programme to acquire public buildings in December 2014, CDP Investimenti Sgr, on behalf of the Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra (FIV) came into possession of a number of properties formerly owned by the Italian State. These properties included the "ex Ospedale San Gallo", a former military hospital situated in the historic centre of Florence, on a lot defined by Via San Gallo, Via Cavour and Via Sant'Anna (hereinafter, also the "Property").

The FIV pursues the objective of acquiring properties from public subjects and successively develops them with an eye on their promotion and divestment, ensuring a return for the Fund's investors.

The Property, born from the fusion between two monasteries from the twelfth century, transformed into a military hospital in 1861, is currently unutilised.

The Urban Planning Regulations of the City of Florence, in relation to the "vastness and articulated nature of the complex", which do not permit, during the general phase of urban planning, "choices and forecasts able to guarantee the adequate recovery of the property", decided to refer the definition of urban planning regulations for the Property to a planning variation to be adopted after developing more detailed technical and design proposals. More specifically, the Urban Planning Regulations oblige the owner to complete a "detailed survey that, together with the Superintendence, expressly identifies the constructions to be subject to a process of conservative restoration and those which may be demolished and rebuilt" and to organise "a competition accompanied by a relative economic and financial plan" to define the mix of new functions and eventual other specific prescriptions. A Protocol Agreement signed between the City of Florence and CDP Investimenti Sgr on 23 June 2016 governs the procedure for the organisation of the competition. With this Agreement, CDP Investimenti Sgr assumed the obligation to organise the present Competition to identify an urban planning concept to be presented to City Government for the development of a variation to the Urban Planning Regulation and to provide the City of Florence, at its cost, with the technical assistance necessary to obtain approval of the variation.

comunale ai fini dell'elaborazione della variante al Regolamento Urbanistico e di assicurare alla medesima Amministrazione comunale, con oneri a proprio carico, l'assistenza tecnica necessaria ai fini dell'approvazione della variante.

Il presente concorso è, pertanto, promosso e gestito da CDP Investimenti Sgr, secondo modalità coerenti con la sua natura di soggetto privato.

Oggetto del concorso

Il concorso persegue l'obiettivo di dare forma e nuove funzioni urbane a un isolato del centro storico di Firenze fortemente compromesso dagli adattamenti funzionali e dagli ampliamenti realizzati durante il periodo di utilizzo come ospedale e che, fino a oggi, è rimasto precluso alla città, prima in quanto convento e poi in quanto struttura militare. Più in particolare, l'obiettivo è quello di individuare una proposta progettuale che, nel rispetto delle prescrizioni di tutela, delle caratteristiche storico-architettoniche del Compendio Immobiliare e delle indicazioni riportate nella specifica scheda normativa del Regolamento Urbanistico, definisca le

The present competition is thus promoted and managed by CDP Investimenti Sgr, in accordance with its nature as a private subject.

Objective of the Competition

The Competition pursues the objective of giving form and new urban functions to an area in the heart of the historic centre of Florence highly compromised by renovations and additions carried out during the period when the hospital was in operation and that, today, has remained excluded from the city, initially for its use as a convent and later as a military structure.

More in particular, the objective is to identify a design proposal that, with respect to the applicable constraints, historic-architectural characteristics of the Property and indications found in the Urban Planning Regulation Chart, defines a series of hypotheses for the recovery and reuse of the Property, proposing a mix of functions and indicating eventual prescriptions and design guidelines to be included in the Urban Planning Regulation. The Property Survey and Building



Foto del cortile dell'ex centro chimico / Photo of the courtyard of the Chemistry Centre

ipotesi di recupero e riuso dell'immobile, proponga il mix funzionale da insediare e indichi eventuali ulteriori prescrizioni e indicazioni progettuali da porre a base delle scelte previsionali del Regolamento Urbanistico.

Il rilievo e la relazione storico critica del Compendio Immobiliare, allegati al presente documento, sono gli strumenti di analisi messi a disposizione dei tre concorrenti chiamati a elaborare una proposta di concept urbanistico che dovrà:

1. formulare un'ipotesi di allocazione della Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva esistente, pari a 16.200 mq;
2. formulare un'ipotesi di articolazione delle funzioni da insediare, privilegiando quella residenziale e/o ricettiva e prevedendo l'insediamento di destinazioni complementari per attività commerciali e/o per servizi privati;
3. formulare un'ipotesi di lay-out del piano terra, individuando gli ingressi alle funzioni proposte, i percorsi di attraversamento pedonale, quelli carrabili e le relazioni tra spazi pubblici, semipubblici e privati; particolare attenzione dovrà essere posta alla collocazione degli ingressi alle funzioni private, ai percorsi, agli affacci, anche per evitare problemi di introspezione;
4. formulare indirizzi e prescrizioni progettuali che, sulla scorta della lettura critica dei vincoli e delle caratteristiche tipologiche dei corpi di fabbrica, individuino le trasformazioni edilizie da realizzare per recuperare e valorizzare i "segni del passato e i valori storico architettonici originari del complesso", indicando per ogni porzione del Compendio Immobiliare i diversi gradi di trasformabilità, quali restauro e risanamento conservativo, modifica dei prospetti e del piano di imposta dei solai, demolizioni, eventuali ricostruzioni, realizzazione di soppalchi, recupero dei sottotetti, rifacimento delle coperture anche ipotizzando, nel rispetto della geometria originaria, l'apertura di abbaini per dare luce agli stessi, localizzazione di nuovi collegamenti verticali, possibili frazionamenti del Compendio Immobiliare in parti autonome.

La SUL del Compendio Immobiliare, pari a 16.200 mq, deve essere recuperata, tenendo conto che le porzioni meritevoli di tutela devono essere

History Report, attached to the present document, are the tools of analysis provided to the three finalists invited to develop a proposal for the urban planning concept which must formulate:

1. a hypothesis for the reuse of the total existing Gross Floor Area (GFA) of 16,200 m²;
2. a hypothesis of new functions, privileging residential and/or hospitality facilities and providing for other complementary facilities for commercial activities and/or private services;
3. a hypothesis for the lay-out of the ground floor, identifying entrances to the proposed functions, pedestrian paths, vehicular routes and relations with public and semi-public spaces; particular attention to the position of entrances to private functions, paths, overlooks/views and avoidance of problems of introspection;
4. design guidelines and prescriptions that, in response to the constraints and typological characteristics of the building present on the Property, identify the necessary renovation works to refurbish and valorise the "signs of the past and original historic-architectural values of the site", indicating for each portion of the Property the diverse levels of transformability, such as refurbishment and conservative renovation, modifications to the elevations and floor levels, demolition works, eventual reconstructions, the insertion of mezzanine levels, the recovery of attic levels, roof replacement works, including suggestions – respecting the original geometries – for the creation of dormers to provide light to these spaces, the positions of new vertical connections and the possible subdivision of the Property into autonomous parts.

The GFA of approximately 16,200 m² must be recovered, taking into account that portions to be conserved must be the object of interventions of conservative restoration and refurbishment, while incongruous and non-listed elements may be transformed through refurbishment works that include demolition and reconstruction. The GFA may also be recovered by introducing mezzanine levels, which may include changes to existing floor levels, and by using the attic levels.

The functional components of the reuse of the

sottoposte a interventi di restauro e risanamento conservativo, mentre le componenti incongrue, non vincolate, possono essere trasformate, anche con interventi di ristrutturazione ed eventuale demolizione e ricostruzione. La SUL può essere recuperata, inoltre, con la realizzazione di soppalchi, anche con modifiche del piano di calpestio, e con il riutilizzo dei sottotetti.

Le componenti funzionali del riuso devono essere individuate nell'ambito delle destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico e delle possibilità di trasformazione consentite dalla morfologia degli spazi aperti e dalle caratteristiche tipologiche e strutturali delle fabbriche storiche. CDP Investimenti Sgr, sulla scorta del rilievo, dell'analisi storico critica e delle vocazioni del quartiere, ha individuato nelle residenze private e/o in una struttura ricettiva, cui devono essere connessi spazi commerciali e per servizi privati che contribuiscano ad aumentare il carattere urbano del progetto, il possibile mix funzionale dell'intervento.

Property must be identified in relation to the functions allowed for in the Urban Planning Regulation and in relation to the possibilities for transformation consented by the morphology of the open spaces and typological and structural characteristics of the historic buildings.

In the wake of the property survey and the analysis of the history and vocation of the neighbourhood, CDP Investimenti Sgr has identified a possible functional mix for the Property in private residences and/or a hospitality structure, linked to commercial spaces and private services that will contribute to increasing the urban qualities of the project.

It is important to emphasise that this indication of functions is a hypothesis proposed to participants and that no official request exists to provide all of the aforementioned functions. The choice and dimensions of each single functional component are, in fact, the object of the requested proposals. What is more, participants may also propose other functions, so long as they remain within



Inquadramento dell'area / General framework

È importante sottolineare che questa indicazione funzionale è un'ipotesi proposta alle valutazioni dei concorrenti e che non è richiesto di insediare tutte le funzioni sopra indicate. Scelta e dimensionamento di ogni singola componente funzionale è, infatti, oggetto della proposta progettuale. Peraltro, potranno essere ipotizzate anche destinazioni ulteriori, purché nell'ambito delle funzioni giudicate compatibili dal Regolamento Urbanistico e riassunte nel paragrafo dedicato del presente documento. Il concept urbanistico dovrà, inoltre, indicare la localizzazione dei parcheggi, pubblici e pertinenziali/stanziali. Infine, ai concorrenti è richiesta una proposta progettuale dell'intero piano terra che definisca le relazioni del nuovo intervento con il contesto circostante, le sue costruzioni e le connessioni tra gli spazi pubblici esistenti e quelli da progettare. Come precedentemente illustrato, le proposte progettuali e, in particolare, il concept urbanistico vincitore daranno a CDP Investimenti Sgr e, successivamente, all'Amministrazione

those judged compatible by the Urban Planning Regulation and summarised in the dedicated paragraph in this document.

The urban planning concept must also indicate the location of all public, resident and client parking. Finally, participants are asked to provide a design proposal for the entire ground floor that defines the relations between the new project and the site, its buildings and connections between new and existing public spaces.

As illustrated above, the design proposals, and in particular the selected urban planning concept will provide CDP Investimenti Sgr and, successively, City Government, with the possibility to identify the general master plan for the Property that best responds to the urban objectives and recovery project to be pursued. This document will then be translated into regulations to be included in the Urban Planning Regulation, in the form of a variation.



Inquadramento dell'area / General framework

comunale la possibilità di identificare l'assetto d'insieme del Compendio Immobiliare che meglio risponde agli obiettivi urbani e di recupero da perseguire e di tradurlo in indicazioni normative da recepire nel Regolamento Urbanistico, tramite un provvedimento di variante.

Ambito urbano

Il Compendio Immobiliare occupa un'ampia porzione di un isolato posto al limite del centro storico, in prossimità dei viali di circonvallazione progettati da Giuseppe Poggi per Firenze Capitale. Via Cavour è uno degli accessi principali di ingresso alla zona a traffico limitato di Firenze (la porta telematica si trova proprio davanti al civico d'ingresso dell'ex ospedale).

Via Cavour è il proseguimento dello storico tracciato di via Larga, fu aperta nel 1829 e congiunge l'attuale Piazza della Libertà al Duomo (che dista meno di 1 km), attraversando Piazza San Marco (a circa 500 metri). Il Compendio Immobiliare è dunque ubicato in area a traffico limitato, in prossimità dei viali di circonvallazione, in una

Urban Context

The Property occupies a vast portion of a lot situated at the edge of the historic city centre, in proximity to the large bypass avenues designed by Giuseppe Poggi for Firenze Capitale.

Via Cavour is one of the main access routes to the Zone A limited traffic area of Florence (the digital barrier is positioned in front of the entrance to the former hospital).

Via Cavour is the extension of the historic Via Larga. It was completed in 1829 and connects the current Piazza della Libertà with the Duomo (less than 1 km away), crossing Piazza San Marco (500 metres away). The Property is thus situated a traffic controlled zone, in proximity to the broad bypass avenues, making it easy to reach for those arriving from outside the city and those arriving from the centre.

The area is served by numerous infrastructures. The nearby Piazza della Libertà is home to the Parterre, with a paid interchange parking structure for up to 1,000 vehicles. Piazza San Marco, together with the Santa Maria Novella rail station, one of the hubs of



Foto del complesso da via Cavour / photo of the structure from via Cavour



Via San Gallo / San Gallo street

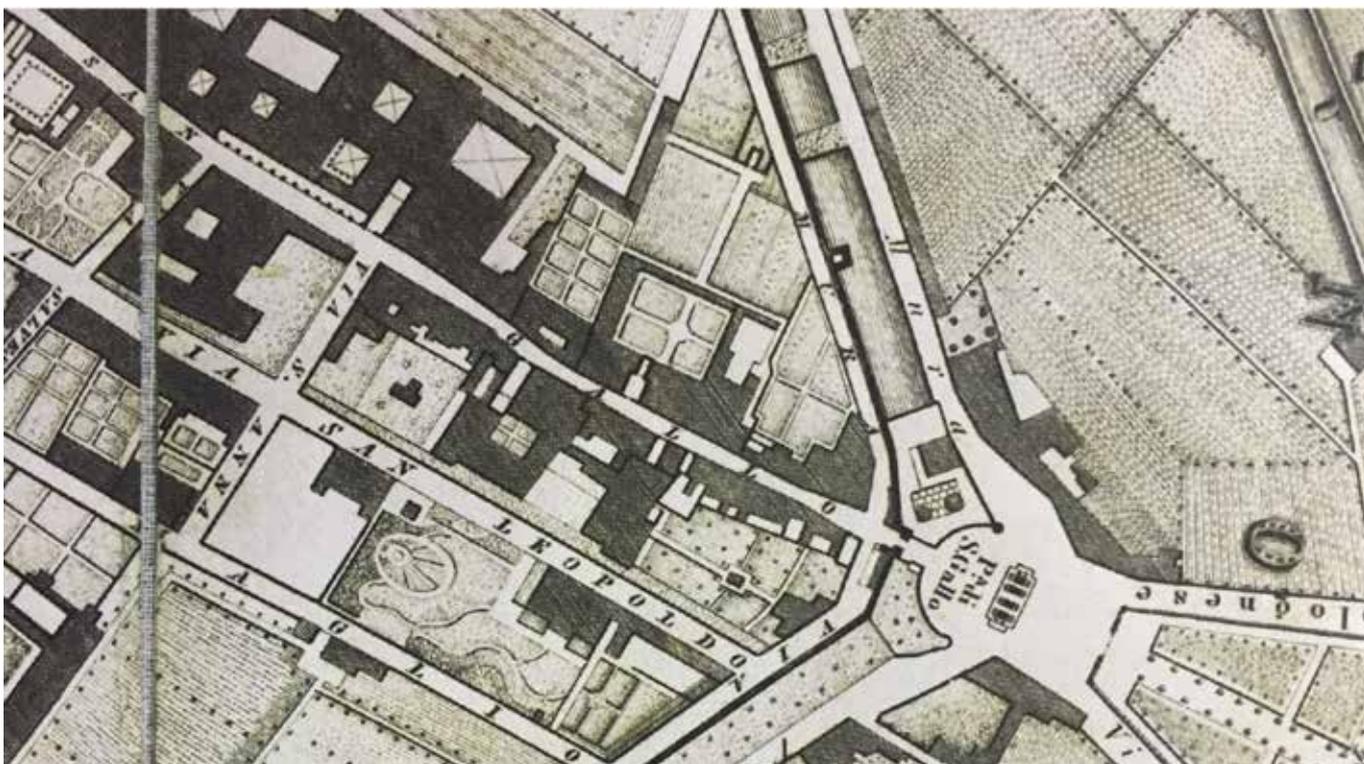
posizione facilmente raggiungibile sia per chi viene da fuori città, sia per chi proviene dal centro. L'area è servita da numerose infrastrutture. Sulla vicina Piazza della Libertà insiste la struttura del Parterre con un parcheggio di scambio a pagamento che può ospitare oltre 1.000 autovetture. Piazza San Marco rappresenta, assieme alla stazione ferroviaria di Santa Maria Novella, uno dei punti cittadini in cui

bus transport in the city, make the area one of the best connected in the city.

There are also plans for a new Number 2 Tramline from the area of the Fortezza-Viale Lavagnini to Piazza della Libertà, reaching Piazza San Marco from Via Cavour. This latter street also features a bicycle path from the city centre to the paths along the bypass avenues.



Pianta storica del Buonsignori (1554) / *Storic plan of Buondignori (1554)*



Pianta storica del Fantozzi (1843) / *Storic plan of Fantozzi (1843)*

confluiscono le linee dei bus, rendendo questa area una delle meglio collegate della città.

È, inoltre, in previsione la nuova Linea Tranviaria 2 che dall'area della Fortezza - viale Lavagnini arriverà in Piazza della Libertà e, passando da via Cavour, raggiungerà piazza San Marco. Su via Cavour si trova anche la pista ciclabile che dal centro raggiunge il sistema dei percorsi ciclabili lungo i viali di circonvallazione.

Su via Cavour si trovano numerosi hotel e bed & breakfast, oltre a strutture educative, scolastiche, uffici, e residenze. Ridotta è, invece, la presenza di attività commerciali ai piani terra fatta eccezione per alcuni bar e negozi di abbigliamento e l'ufficio delle Poste.

Di aspetto e carattere completamente diverso è invece via San Gallo, percorso molto antico, come si evince dalle ridotte dimensioni, tipiche del centro storico.

Su via San Gallo sono presenti ristoranti e bar oltre a negozi di vicinato - alcuni anche storici - e servizi agli abitanti del quartiere. La struttura insediativa ha mantenuto le caratteristiche del tessuto residenziale consolidato, abitato sia da fiorentini che da studenti fuori sede e stranieri. Sempre su via San Gallo si trova la Questura.

Molto diffusa, come in tutte le aree del centro storico, la presenza di abitazioni utilizzate come bed & breakfast e altri tipi di short rental ricadenti nella tipologia del turistico - ricettivo extra alberghiero.

Descrizione del Compendio Immobiliare

Il Compendio Immobiliare è costituito da 5 edifici: il corpo di fabbrica principale è quello dell'ex ospedale militare che origina dall'unione di un precedente e antico insieme costituito da più fabbriche di pertinenza dei conventi femminili, qui presenti almeno dal XII secolo, di Sant'Agata, soppresso nel 1785 e quindi nel 1808, di San Clemente, soppresso nel 1808, e da una parte del chiostro di Santa Lucia di Camporeggi (separato nell'Ottocento con l'apertura di via di Sant'Anna). La destinazione a ospedale militare, che fino a pochi anni fa ha caratterizzato il Compendio Immobiliare, risale al 1861. Di fatto è proprio a partire dall'Unità d'Italia che sono stati realizzati i maggiori cambiamenti, compresa la realizzazione della palazzina all'angolo tra via Cavour e via di Sant'Anna e l'Anfiteatro Anatomico. Inoltre, durante il secondo conflitto mondiale, l'ospedale è stato oggetto di un

Via Cavour is home to numerous hotels and bed & breakfast structures, as well as educational and scholastic facilities, offices and apartments. There is, instead, a limited presence of ground floor commercial activities with the exception of a few bars and clothing shops and a Post Office.

Completely different in appearance is the Via San Gallo, a very ancient street, as demonstrated by its narrow dimensions, typical of the historic centre.

Via San Gallo features restaurants, bars and neighbourhood activities - some historic - for residents. The structure of settlement has maintained the characteristics of a consolidated residential fabric, inhabited by Florentines and boarding and foreign students. Via San Gallo is also home to the local Police Headquarters.

Like the rest of the city centre, there is an abundance of homes used as bed & breakfast structures and other short rental facilities for tourism-hospitality offering alternatives to hotels.

Description of the Property

The Property consists of 5 buildings: the main building is a former military hospital created from the union of a previous and ancient group of constructions consisting of a number of female convents, present on the site since the twelfth century dedicated to Sant'Agata, suppressed in 1785 and later in 1808, to San Clemente, suppressed in 1808, and a part of the cloister of Santa Lucia di Camporeggi (separated during the 1800s by the creation of Via di Sant'Anna). The use of the site as a military hospital, until a few years ago, dates back to 1861.

In fact, the greatest changes were made after the Unification of Italy, including the construction of the building at the corner of Via Cavour and Via di Sant'Anna and the Anatomical Theatre. Furthermore, an important addition was made to the hospital during the Second World War. As illustrated in the report accompanying the heritage listing, "the grafting of medical-health facilities onto pre-existing constructions introduced numerous functions that led to significant transformations. During the course of the twentieth century visible and massive interventions to adapt the spaces were introduced and to bring them up to the standards associated with these new functions. These transformations often led to alterations of the original layout of spaces and structures and

importante ampliamento.

Come illustrato dalla relazione che accompagna il decreto di vincolo, "l'innesto delle attività medico-sanitarie su organismi edilizi preesistenti ha fatto nascere numerose esigenze funzionali che hanno comportato non poche trasformazioni di rilievo. Nel corso del Novecento sono state messe in opera visibili e massicce operazioni di adattamento degli spazi e di adeguamento delle strutture agli standard quantitativi connessi alle nuove funzioni. Queste trasformazioni hanno spesso dato origine a stravolgimenti della conformazione originaria degli spazi e delle strutture, altre volte addirittura alla perdita di notevoli elementi costruttivi (si scorgono le tracce di volte non più esistenti) e di non pochi apparati decorativi. In più punti le strutture orizzontali sono nascoste da controsoffitti di scarsa

in some cases the loss of numerous parts of the buildings (there are traces of missing vaults) and a great amount of original decorative elements. In many points the horizontal structures are concealed by false ceilings of low quality and, to the same degree, to meet the needs of the hospital, new mechanical and electrical systems have left indelible marks on the wall structures. All of this has not, however, entirely cancelled the signs of the past nor has it annulled the original historic-architectural values" which the urban planning concept for the property must be able to interpret and valorise.

The History of the Property

The Property consists of a series of buildings constructed in different eras that, above all



Pianta del piano terra / Floor Plan

qualità, così come, per soddisfare le esigenze ospedaliere, la dotazione impiantistica ha spesso segnato pesantemente gli elementi murari. Tutto ciò non ha però cancellato del tutto i segni del passato e non ha azzerato i valori storico-architettonici originari” che il concept urbanistico relativo al Compendio Immobiliare deve saper interpretare e valorizzare.

Evoluzione storica dell'edificato

Il Compendio Immobiliare è costituito da una serie di edifici realizzati in epoche differenti che, soprattutto a partire dalla trasformazione in ospedale militare, hanno subito interventi che ne hanno compromesso l'immagine e le strutture. Di seguito viene descritta l'evoluzione storica e gli

beginning with its transformation into a military hospital, have been subject to interventions that have compromised its appearance and structures. The following section describes the historic evolution and interventions carried out over the years to the individual buildings, deduced from the observation of historic maps of Florence (beginning in 1584) and the analysis of archival documents and cartographic material.

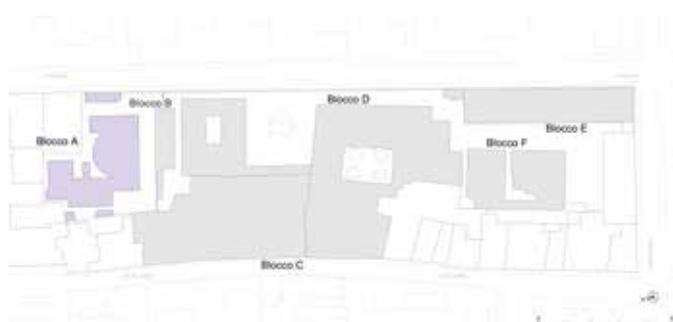
The most important documents include the maps of the Catasto Generale Toscano held by the Florentine office of the State Archives; material containing documents relative to land divisions in the current province of Florence, from the constitution of the land registry office, in 1832-'35, to the beginning of the 1960s, and the present survey held by the Archivio Storico in the folder of



interventi occorsi nei secoli ai singoli edifici, dedotta dall'osservazione delle mappe storiche di Firenze (a partire dal 1584) e dall'analisi dei documenti e cartografie di archivio.

Tra i documenti più significativi, si segnalano le mappe del Catasto Generale Toscano presso il fondo dell'Archivio di Stato di Firenze; carte contenenti la documentazione relativa al catasto geometrico particellare riguardante l'attuale provincia di Firenze dal momento dell'attivazione del catasto stesso, nel 1832-'35, fino all'inizio degli anni sessanta del XX secolo, e il rilievo presente presso l'Archivio Storico, facente parte del fascicolo delle Stime di Immobili di proprietà del Demanio dello Stato per il Ministero della guerra.

La relazione storica e la relativa documentazione sono allegate al presente documento.



Blocco A / Block A

Blocco A – Anfiteatro Anatomico e Centro Chimico

La costruzione dell'edificio principale del Blocco A si può datare tra il 1885 e il 1890: si tratta del Teatro Anatomico e del Centro Chimico dell'ospedale.

Come si evince dal confronto tra il rilievo, il catasto ottocentesco e le planimetrie del 1934, sul lato verso via San Gallo erano presenti due piccoli vani indipendenti e verso via Cavour erano collocati degli annessi lungo il confine e una piccola cappella, a fianco dell'edificio principale, oggi tutti demoliti (si presume dall'osservazione delle foto aeree che la demolizione sia avvenuta prima degli anni '50).

Le tramezzature presenti all'interno degli ambienti dell'edificio A sono successive agli anni '30.

L'immobile è classificato nella tavola dell'Uso del suolo e degli Insediamenti del Regolamento Urbanistico come Emergenza di Valore storico architettonico. L'edificio è oggetto di vincolo monumentale.

L'edificazione del locale tecnico addossato al muro perimetrale di via Cavour è degli anni '50. Questo piccolo edificio è classificato nella tavola dell'Uso del suolo e degli Insediamenti del Regolamento

Real Estate Valuations of State-owned properties carried out for the War Ministry.

The historic report and relative documentation are attached to the present document.

Block A – Anatomical Theatre and Chemistry Centre

The construction of the main part of Block A can be dated to between 1885 and 1890: the Anatomical Theatre and Chemistry Centre of the hospital.

As can be seen from a comparison between the survey, the nineteenth century land registry and the plans from 1934, the side toward Via San Gallo once featured two small independent spaces and toward Via Cavour there were a series of annexes along the lot edge and a small chapel, alongside the main building, now entirely demolished (deduced from the observation of the aerial photographs to have taken place in the early 1950s).

The walls inside building A are successive to the 1930s.

The building is classified in the Land Use and Settlement chart of the Urban Planning Regulation as a Structure of Historic-Architectural Value. The building is subject to a heritage listing.

Construction of the technical space adjacent to the perimeter wall along Via Cavour dates to the 1950s. This small building is classified in the Land Use and Settlement chart of the Urban Planning Regulation



Foto dell'Anfiteatro Anatomico / Photo of the Anatomical amphitheater

Urbanistico come Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale. L'edificio è escluso dal vincolo monumentale. La medesima classificazione è riservata ai due locali posti sul lato verso via San Gallo.

as prevalently serial historic or historicized fabric. The building is not part of the heritage listing. The same classification is applied to the two small constructions toward Via San Gallo.



Blocco B / Block B

Blocco B

La costruzione dell'edificio B si colloca tra la fine degli anni '60 e i primi anni '70. Dall'osservazione delle planimetrie storiche si desume che questo edificio si attesta sul preesistente muro di confine fra i due lotti (posti a quote diverse, con un dislivello di circa 90 centimetri). Nella cartografia del 1934

Block B

The construction of building B can be dated to the end of the 1960s/early 1970s. The observation of historic plans would appear to show that this building is attached to a pre-existing perimeter wall along the edge of two lots (at different grade levels, with a difference of approximately 90 centimetres).

si evince che qui era presente una corte scoperta, delimitata trasversalmente da muretti; nella pianta del 1808 sono rappresentati degli alberi. L'immobile è classificato nella tavola dell'Uso del suolo e degli Inseadimenti del Regolamento Urbanistico come Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale. L'edificio è escluso dal vincolo monumentale.



Blocco C / Block C

Blocco C - San Clemente

Dal raffronto con il rilievo del 1934, emergono gli interventi che hanno interessato la porzione del fabbricato verso via Cavour. Come già si nota nella tavole del Catasto Generale Toscano ottocentesco (vedi anche la pianta del 1808 tratta da "Le soppressioni dei conventi a Firenze"), questa parte del complesso dell'ospedale aveva forma rettangolare ed era costituita da una serie di piccoli ambienti scomparsi nel secolo successivo (come anche i locali che sorgevano dove oggi si colloca il Blocco B).

Dall'osservazione delle foto aeree IGM 1950, è possibile datare l'attuale conformazione dell'edificio al periodo del secondo conflitto mondiale. Dai documenti reperiti presso l'archivio della Soprintendenza emerge infatti che il periodo bellico ha visto grandi lavori di ampliamento della struttura, che hanno comportato l'eliminazione delle numerose alberature presenti e la realizzazione del bunker.

Come ogni struttura conventuale, San Clemente aveva la propria chiesa, un ambiente (meglio individuato in planimetria) di cui oggi non rimane quasi traccia se non per l'accesso da via San Gallo. Anche la chiostrina adiacente è stata coperta. Questa porzione del Compendio Immobiliare è classificata nella tavola dell'Uso del suolo e degli Inseadimenti del Regolamento Urbanistico come Emergenza di Valore storico architettonico. L'edificio è oggetto di vincolo monumentale.

The maps from 1934 show the presence of an open court, transversally delimited by low walls; the plan from 1808 shows a number of trees.

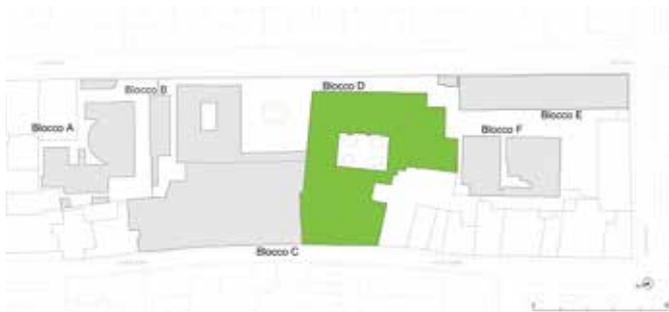
This building is classified in the Land Use and Settlement chart of the Urban Planning Regulation as prevalently serial historic or historicized fabric. The building is not part of the heritage listing.

Block C - San Clemente

A comparison with the 1934 survey shows the interventions involving the portion of the building toward Via Cavour. As can already be seen in the drawings held by the nineteenth century Catasto Generale Toscano (see the plan from the 1808 "Le soppressioni dei conventi a Firenze", *Suppressions of Convents in Florence*), this part of the hospital complex was rectangular in form and constituted of a series of small spaces that disappeared during the following century (together with the spaces that once stood on the site of what is now Block B).

The observation of IGM aerial photographs from 1950 allow for the dating of the current configuration of the building to the period of the Second World War. Documents found in the archives of the Superintendence show in fact that during the war a number of works were carried out to expand the structure, comporting the elimination of numerous trees and the construction of a bunker. Like all convent structures, San Clemente had its own church, a space (more clearly shown in plan) of which almost no trace remains with the exception of the entrance from Via San Gallo. The adjacent cloister was also covered.

This portion of the Property classified in the Land Use and Settlement chart of the Urban Planning Regulation as a Structure of Historic-Architectural Value. The building is subject to a heritage listing



Blocco D / Block D

Blocco D - Sant'Agata

Questo Blocco è costituito dal nucleo originario del convento di Sant'Agata il cui impianto risale agli anni tra il 1211 e il 1286. Caratteristica principale di questo edificio è il chiostro realizzato alla fine del '500 dall'Allori, ma pesantemente rimaneggiato dopo l'Unità d'Italia. La chiesa di Sant'Agata è esterna al perimetro d'intervento.

Sotto il piazzale, verso via Cavour, durante la guerra, è stato realizzato il bunker.

Le mappe dei primi anni dell'800 e i fogli del Catasto Generale Toscano (dal 1833 al 1892) rappresentano un edificio dalla sagoma differente rispetto all'attuale: l'angolo dell'edificio su via Cavour aveva, infatti, una porzione sporgente rispetto al filo della facciata ed era rappresentato molto prossimo all'edificio del vicino Magazzino Militare (Blocco E). Questa circostanza fa presumere che tale porzione di fabbricato sia stata demolita per essere ricostruita in asse con la facciata adiacente. Altra sostanziale modifica si ritrova nel prospetto

Block D - Sant'Agata

This Block consists of the original nucleus of the convent of Sant'Agata, dated to between 1211 and 1286. The primary characteristic of this building is the cloister constructed at the end of the 1500s by Allori, though heavily modified after Italian Unification.

The church of Sant'Agata is outside the boundaries of the competition site.

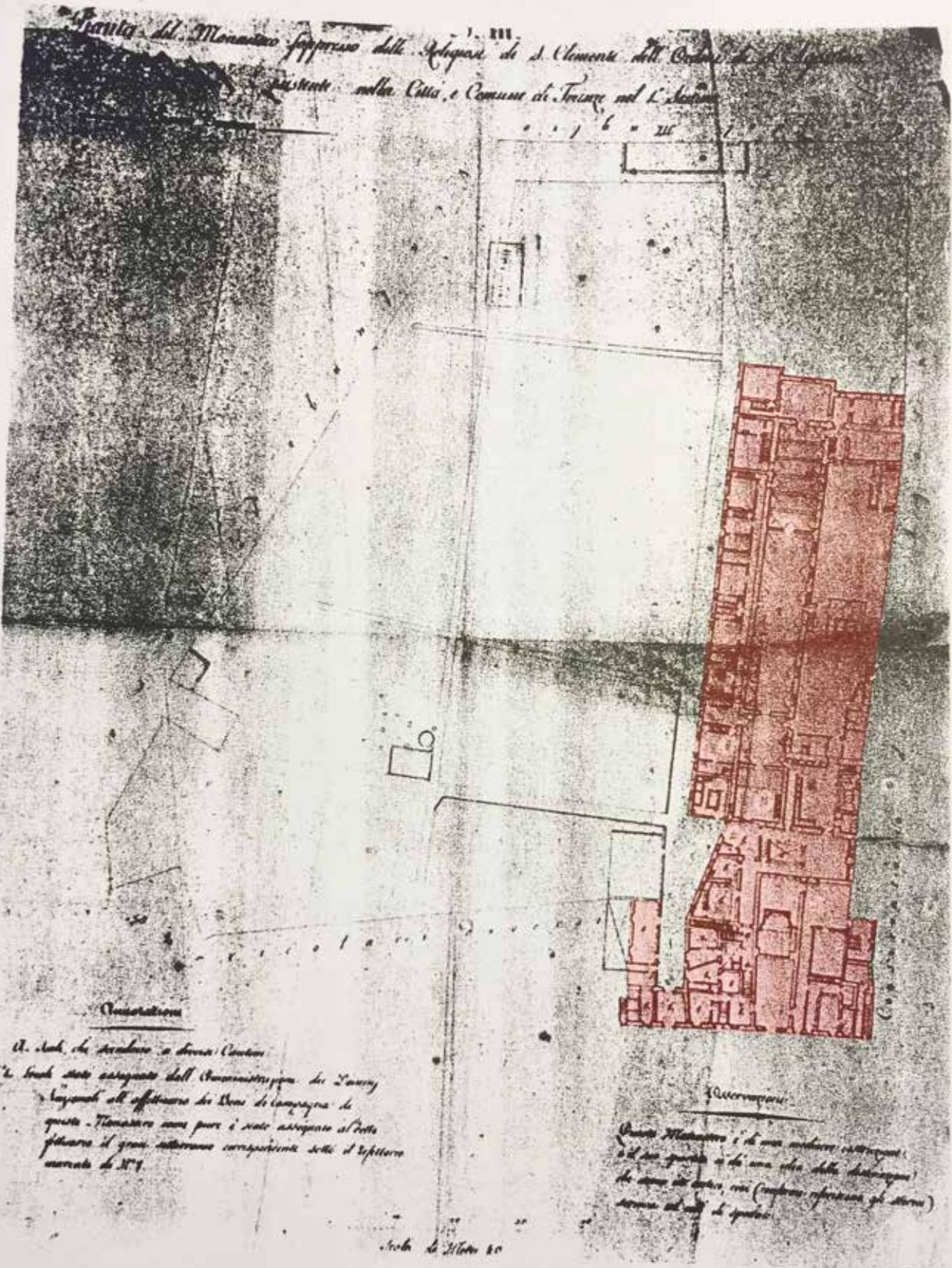
A bunker was constructed during the Second World War beneath the plaza, toward Via Cavour.

Maps from the early 1800s and from the Catasto Generale Toscano (from 1833 to 1892) depict a building with a different shape than the current one: the corner of the building along Via Cavour presented a projecting portion from the line of the elevation and was shown as begin very close to the nearby Military Warehouse building (Block E).

This circumstance leads to the assumption that this portion of the building was demolished and reconstructed on axis with the adjacent façade.



Piazzale Blocco C / Block C square



Pianta del piano terreno del convento all'epoca della soppressione del 1808. (Bibl. Marucelliana, Fondo Cambray Digny, 0, dis. 147).

principale prospiciente il piazzale del bunker: questo infatti non presentava il porticato di collegamento a piano terra con l'ala di San Clemente, e l'edificio si limitava al solo edificato conventuale, sorto attorno alla corte secondaria.

Dall'osservazione delle foto aeree degli anni '50 si può desumere che anche i due nuovi livelli, primo e secondo, furono realizzati durante la guerra e comportarono la copertura della terrazza originariamente presente al primo piano e la creazione di corpi di fabbrica tripli verso il piazzale del bunker.

Il prospetto sul piazzale fu poi completato, con la saturazione del "dente", alla fine degli anni '60: è ben visibile come la nuova copertura di questo ambiente vada letteralmente a "sbattere" contro la finestra dell'edificio di San Agata.

Si suppone realizzato nel medesimo periodo, anche il corridoio che originando nel piazzale del bunker, attraversa il chiostro per raggiungere la via San Gallo, creando anche nuovi ambienti coperti.

La sovrapposizione tra il rilievo attuale e quello del 1934 evidenzia gli ulteriori, numerosi rimaneggiamenti intervenuti nella parte del Compendio Immobiliare a confine con il Blocco F.



Blocco E / Block E

Block E

Questo edificio, come anche l'Anfiteatro Anatomico, risale al periodo compreso tra il 1885 e il 1890.

Presso l'archivio storico sono state estratte due pratiche edilizie che dimostrano l'esistenza di questo edificio prima del 1900.

L'edificio ospitava il magazzino militare e le camere degli ufficiali.

Caratteristico dell'edificio il torrino con cupola ubicato sulla copertura.

L'immobile è classificato nella tavola dell'Uso del suolo e degli Insediamenti del Regolamento Urbanistico come Emergenza di Valore storico architettonico. L'edificio è oggetto di vincolo monumentale.

Another substantial modification can be found in the man elevation facing the plaza home to the bunker: The portico connecting with the ground floor of the San Clemente wing was not present and the building was limited to the convent structure, erected around the secondary court.

The observation of aerial photographs from the 1950s makes it possible to surmise that the two new floors, the first and second, were constructed during the war and involved the covering of the terrace originally present at the first floor and the creation of the triple volumes toward the plaza hosting the bunker.

The elevation facing the plaza was completed with the saturation of the "tooth" at the end of the 1960s: it is clearly visible how the new roof of this space literally "slams" against the window of the Sant'Agata building.

It is also imagined that this is the period of construction of the corridor from the plaza of the bunker that crosses the cloister to reach Via San Gallo, creating a series of new covered spaces.

The overlap of the current survey atop that from 1934 shows the many other changes made to the part of the Property along the edge of Block F.

Block E

This building, like the Anatomical Theatre, dates back to the period between 1885 and 1890. Two building permit applications were found in historic archives attesting to the existence of this building prior to 1900.

The building contains a military warehouse and officers' quarters.

A characteristic of the building is the domed tower on the roof.

This building is classified in the Land Use and Settlement chart of the Urban Planning Regulation as a Structure of Historic-Architectural Value. The building is subject to a heritage listing.



Blocco F / Block F

Blocco F

La costruzione dell'edificio F si colloca negli anni venti e trenta del novecento. La prima rappresentazione dell'unico livello del piano terra si ritrova nel rilievo del 1934, sebbene con una configurazione diversa da quella attuale. Il fabbricato era utilizzato per servizi accessori. L'immobile è classificato nella tavola dell'Uso del suolo e degli Insedimenti del Regolamento Urbanistico come Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale. L'edificio è escluso dal vincolo monumentale.

Block F

The construction of building F can be dated to the 1920s/30s. The first representation of the single level at grade can be found in 1934, though with a diverse configuration than the present one. The building was used for accessory services. This building is classified in the Land Use and Settlement chart of the Urban Planning Regulation as Prevalently serial historic or historicized fabric. The building is not part of the heritage listing.



Vista interna del chiostro / Inside view of the cloister Convent

Il muro perimetrale su via Cavour

L'alto muro che definisce l'isolato sul fronte di via Cavour si presume sia stato edificato a partire dal 1829, in concomitanza con l'apertura della nuova via San Leopoldo, come dimostrano i titoli abilitativi reperiti presso l'Archivio Storico.

Tra la strada e l'ex ospedale, in corrispondenza del muro, esiste un dislivello variabile dai circa 90 cm all'inizio di via Cavour fino quasi ad annullarsi su via Sant'Anna (10 cm).

Confini

Il perimetro del compendio non corrisponde a quello storico. La chiesa conventuale di Sant'Agata è, come detto, esterna, come pure le palazzine residenziali che prospettano su via di Sant'Anna, ai cui spazi pertinenziali aperti si accede dal civico 2, di accesso all'ex ospedale.

I fronti su strada presentano caratteristiche diverse. Quello su via San Gallo è il meglio conservato e deve essere restaurato. Possono comunque essere proposte modifiche per la creazione di accessi ai percorsi di attraversamento dell'isolato.

Il confine su via Cavour è scandito dal prospetto della palazzina all'angolo con via di Sant'Anna, sul quale possono essere ipotizzate modifiche per favorire la fruizione dalla strada del piano terra per attività aperte al pubblico, e dall'alto muro di cinta che è vincolato e, quindi, difficilmente risulterà interamente demolibile.

Gli altri confini sono interni all'isolato e delle distanze dagli edifici esistenti bisognerà tenere conto nel concept urbanistico, in termini di distacchi e limiti di altezza, in caso di ricostruzione di manufatti demoliti (in particolare nella porzione a sud, in sostituzione del Blocco F).

Vincoli

Il Compendio Immobiliare è oggetto di vincolo architettonico monumentale. Con la delibera n. 568/2014 del 17 dicembre 2014 (allegata) che ha autorizzato la vendita dell'immobile, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana ha dettato una serie di prescrizioni e indicazioni di cui occorre tenere conto nella progettazione.

In particolare, la Direzione Regionale ha prescritto che *"l'immobile non dovrà comunque essere destinato a usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di*

The Perimeter Wall along Via Cavour

The high wall that defines the edge of the lot along Via Cavour is presumed to have been built after 1829, together with the opening of the new Via San Leopoldo, as demonstrated in building permits found in the Archivio Storico.

Between the street and the former hospital, in correspondence with the wall, is a level change of approximately 90 cm at the beginning of Via Cavour, that almost disappears (10 cm) when it reaches Via di Sant'Anna.

Property Lines

The perimeter of the site does not correspond with its historic boundaries. The church of the convent of Sant'Agata is, as mentioned, outside the site boundary, together with the residential buildings facing Via di Sant'Anna

The street fronts present different characteristics. That along Via San Gallo is better conserved and in need of restoration. Modifications can be proposed to create entrances to paths crossing the site.

The edge along Via Cavour is marked by the elevation of the building at the intersection with Via di Sant'Anna, for which modifications can be imagined to favour the use of the street at grade for public activities, and by the historically listed tall perimeter wall that in all likelihood cannot be demolished.

The other perimeters are internal to the site and distances from existing buildings must be taken into account in the urban planning concept, in terms of setbacks and height limits, in the event of reconstructions of demolished structures (in particular to the south, substituting block F.)

Constraints

The Property is subject to a heritage listing. With deliberation n. 568/2014 dated 17 December 2014 (attached) authorising the sale of the Property, the Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana dictated a series of prescriptions and indications that must be considered in the proposals.

In particular, the Direzione Regionale prescribed that *"the property must not be used, even temporarily, for purposes susceptible to causing damages to its conservation and public use or in any case incompatible with its historic and artistic characteristics"*.

arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo”.

Inoltre, come rappresentato nella Relazione storico artistica allegata alla citata delibera, la Direzione Regionale ha evidenziato che nonostante “nel corso del Novecento [siano] state messe in opera visibili e massicce operazioni di adattamento degli spazi e di adeguamento delle strutture [...]” e che “queste trasformazioni [abbiano] spesso dato origine a

Furthermore, as stated in the Historic Artistic Report attached to the aforementioned deliberation, the Direzione Regionale noted that despite the fact that “over the course of the twentieth century visible and massive interventions to adapt the spaces and structures [...]” and how “these transformations [have] often led to the distortion of the original conformation of the spaces and structures, and in other cases to the loss of notable elements of its construction and a great number of decorative elements [...]”, the signs of the



 perimetro del complesso

 EMERGENZE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO - BENI CULTURALI AI SENSI DEL D.Lgs. 42/2004:
 "Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le limitazioni della disciplina relativa a sub-sistemi ed ambiti."

 TESSUTO STORICO O STORICIZZATO PREVALENTEMENTE SERIALE:
 "Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le limitazioni della disciplina relativa a sub-sistemi ed ambiti."

 EDIFICATO RECENTE - ELEMENTI INCONGRUI:
 "Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fermo restando che non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma fatte salve le particolari casistiche disciplinate da apposite Schede di Trasformazione."

stravolgimenti della conformazione originaria degli spazi e delle strutture, altre volte alla perdita di notevoli elementi costruttivi e di non pochi apparati decorativi [...]”, non sono stati cancellati del tutto i segni del passato e non sono stati azzerati i valori storico originari dell’Immobile, di talché ha raccomandato di sottoporre il Compendio Immobiliare a “un’attenta opera di restauro [che] possa far riemergere molte delle qualità storico architettoniche che al momento appaiono occultate”.

past have not been entirely cancelled nor have the original historic values of the property been eliminated. The recommendation was thus made to subject the Property to “an attentive restoration [that] can uncover many of the historic architectural qualities that are currently concealed”.

The Direzione Regionale also identified those constructions on the site that are “not of interest”



La Direzione Regionale ha altresì individuato i fabbricati del Compendio Immobiliare considerati come “non di interesse” (si veda la planimetria allegata al decreto di vincolo). Indicazione fatta propria anche dal Regolamento Urbanistico. Fermi restando gli indirizzi e le prescrizioni sopra descritti, i concorrenti potrebbero ipotizzare di assoggettare a interventi di restauro e risanamento conservativo le sole porzioni del Compendio Immobiliare per le quali l’analisi storica abbia dimostrato la presenza di pre-esistenze ed elementi storico-morfologici originari (tra i quali, in particolare, alcuni ambienti posti al piano terra, il cortile interno del monastero di Sant’Agata dell’Allori, la Chiesa sconsacrata del monastero di San Clemente) e a interventi meno stringenti le restanti parti, maggiormente compromesse. Al riguardo, per esempio, la relazione storica ha evidenziato come gli edifici prospettanti via Cavour abbiano subito importanti stravolgimenti durante il secondo conflitto mondiale; modifiche che ne hanno alterato e cancellato irrimediabilmente i caratteri storici. Pertanto, su queste porzioni è ipotizzabile che vengano ammessi interventi

(cf. the plan attached to the heritage listing). The same indication can also be found in the Urban Planning Regulation.

Without prejudice to the aforementioned guidelines and prescriptions, participants may envisage interventions of conservative restoration and refurbishment solely for those portions of the Property for which the historic analysis has demonstrated the presence of original historic-morphological elements (including, in particular, various spaces on the ground floor, the courtyard inside the monastery of San Clemente) and less restrictive interventions for the remaining parts, also more compromised. For example, the historic report states that the buildings facing Via Cavour were radically modified during the Second World War, irremediably altering or cancelling their historic characteristics. This means it is possible to image interventions that exceed the boundaries of conservative restoration and refurbishment, such as modifications to floor levels, the insertion of additional vertical connections, the redesign of the façades, the creation of new projecting elements, the opening of eventual new entrances



Vista interna del chiostro dell'Ex Convento di Sant'Agata / Inside view of San'Agata Convent

eccedenti il restauro e il risanamento conservativo, quali la modifica delle quote dei solai, l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali, il ridisegno delle partiture di facciata, la creazione di nuovi aggetti, l'apertura di eventuali ingressi per attività commerciali fronte strada. Inoltre, è ipotizzabile che venga autorizzata anche la demolizione di alcuni ambienti edificati a saturazione delle corti esistenti, nonché delle volumetrie aggiunte e delle superfetazioni all'impianto planimetrico originario. Inoltre, parte del Compendio Immobiliare è oggetto di vincolo paesaggistico *ex lege* 1497/39. L'area dell'anfiteatro anatomico e la prima parte del complesso dell'ospedale ricadono, infatti, all'interno del perimetro del vincolo relativo ai viali di circonvallazione (fascia di 100 metri verso il centro della città - DM 25/05/1955). Per maggiori dettagli sui vincoli che insistono sul Compendio Immobiliare si rimanda alle relazioni e alle schede di vincolo allegate. Nel corso della procedura, sarà realizzato un seminario con i funzionari degli enti preposti alla tutela del bene cui potranno essere formulate domande di chiarimento sulla natura e i contenuti dei vincoli.

to commercial activities at grade. Furthermore, it is also possible to imagine authorisations for the demolition of some of the spaces saturating the existing courtyard, as well as added volumes and superfetations to the original structures. In addition, part of the Property is subject to a landscape listing, as per former law n. 1497/39. The area of the Anatomical Theatre and the first part of the hospital complex are in fact inside the perimeter of the listing relative to the bypass roads (100 meter band toward the city centre - DM 25/05/1955). For more detail on the listings to which the Property is subject reference is to be made to the reports and listing charts (attached). During the competition a seminar will be organised with staff from the entities responsible for the listing during which participants may present questions and requests for clarification about the nature and content of the listings.



Vista interna del chiostro dell'Ex Convento di Sant'Agata / Inside view of San'Agata Convent

Normativa urbanistica

La Cartografia della disciplina del suolo e degli insediamenti del Regolamento Urbanistico inserisce il Compendio Immobiliare nell'Ambito del nucleo storico, zona A, (art. 65 delle norme tecniche). Nel dettaglio l'immobile principale (Blocchi A, C, D ed E) e le sue pertinenze esterne sono classificati come Emergenze di valore storico architettonico (art. 13 comma 2 per lo spazio edificato e art. 15 per lo Spazio aperto privato) tra le quali sono ricompresi gli immobili riconosciuti come "beni culturali" ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Su tali beni sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro con le limitazioni della disciplina specifica dei relativi sub-sistemi e ambiti (si vedano gli artt. 13, 15 e 65 delle norme tecniche). Le restanti porzioni (Blocco B e annessi al Blocco A, oltre la cabina Enel) sono invece classificati come Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale (art. 13 comma 4 delle norme tecniche). Si intende per tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale quello in cui è riconoscibile il principio insediativo delle successive fasi di accrescimento della città, compresi gli edifici o insieme di edifici risalenti al secondo dopoguerra correttamente integrati nel tessuto di matrice storica. Su tali beni sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le limitazioni della disciplina specifica dei relativi sub-sistemi e ambiti.

Infine, l'edificio fatiscente del Blocco F è classificato come Edificato recente - Elementi incongrui (art. 13 comma 7 delle norme tecniche) e su di esso sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. In termini generali, per tutti gli edifici per i quali l'intervento massimo ammissibile è il restauro e risanamento conservativo, il Regolamento Urbanistico prescrive il mantenimento della distribuzione principale (corpi scale e androni), della quota di imposta degli orizzontamenti strutturali esistenti, della quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili, degli apparati decorativi, dei materiali di finitura (ove possibile), della

Urban Planning Regulations

The Land Use and Settlement Maps of the Urban Planning Regulation place the Property in the area of the historic nucleus (Zone A), (art. 65 of the technical guidelines). In detail, the main building (Blocks A, C, D & E) and its annexes are classified as Structures of Historic-Architectural Value (art. 13 comma 2 for built space and art. 15 for private open space), including buildings recognised as "cultural heritage" by Legislative Decree n. 42/2004. Allowable interventions for these properties include regular maintenance, special maintenance and restoration in accordance with the limits imposed by specific legislation on sub-systems and environments (see articles 13, 15 & 65 of the technical guidelines).

The remaining portions (Block B and annexes to Block A, and the Enel transformer vault) are instead classified as prevalently serial historic or historicized fabric (art. 13 comma 4 of the technical guidelines). The term prevalently serial historic or historicized fabric refers to the recognisability of the principle of settlement of the successive phases of growth of the city, including buildings or groups of buildings from the second post-war period, correctly integrated within the historic city fabric. Allowable interventions for these properties include regular maintenance, special maintenance and conservative restoration and refurbishment in accordance with the limits imposed by specific legislation on sub-systems and environments. Finally, the dilapidated building of Block F is classified as a recent building - incongruous element (art. 13 comma 7 of the technical guidelines). Allowable interventions include regular maintenance, special maintenance and conservative restoration and building renovation.

In general terms, for all of the buildings with a maximum allowable intervention of conservative restoration and refurbishment, the Urban Planning Regulation prescribes the maintenance of the principal layout (stairs and foyers), existing floor levels, existing ridge lines with the exception of minor modifications required by consolidation works that could not otherwise be carried out, to be realised using compatible techniques and materials, decorative elements, finishing materials (where possible), the composition of elevations along public routes, profiles with the exception of superfluous. In those cases when historic analyses instead



Vista interna / Inside view

composizione del prospetto sulla via pubblica, della sagoma a esclusione delle superfetazioni. Qualora i rilievi e le analisi storiche rendano, invece, evidente l'assenza di elementi di pregio storico-culturale o la loro sostanziale alterazione, le prescrizioni sopra indicate non sono da rispettare, ovviamente limitatamente alle porzioni di edificio già oggetto di alterazione (si veda l'art. 13 comma 6 delle norme tecniche).

Infine, la Scheda AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo dedicata al Compendio Immobiliare ha altresì definito una serie di prescrizioni e indicazioni di cui tenere conto nella progettazione urbanistica ed edilizia. Tra queste, in particolare:

- oltre alla *“compatibilità con la tutela del bene di valore storico architettonico e alla coerenza con le prescrizioni imposte dal decreto di vincolo monumentale”* e
- alla *“compatibilità con il vincolo paesaggistico e con le norme di tutela del paesaggio storico urbano”*, si segnalano
- *“la valorizzazione delle soluzioni atte a evitare la compromissione dell'equilibrio dotazionale del contesto con effetti di sovraccarico sulla rete infrastrutturale*

reveal the absence of elements of historic-cultural interest or their substantial alteration, the above prescriptions need not be respected, though obviously limited to the portions of the building that have been altered (see art. art. 13 comma 6 of the technical guidelines).

Finally, Chart AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo dedicated to the Property also defines a series of prescriptions and indications that must be considered by urban and architectural projects. In particular:

- other than the *“compatibility with the preservation of a property with historic architectural value and coherence with the prescriptions imposed by the heritage listing”* and
- the *“compatibility with the landscape listing and regulations governing the preservation of the historic urban landscape”*, the following are noted:
- privileging solutions that avoid *“any compromise to the equilibrium of the context that would overload the existing infrastructural network and system of parking;*
- the *“minimisation of factors of stress/disturbance that may prejudice conditions of mobility in the area and*



Vista interna / Inside view

esistente e sul sistema della sosta;

- la minimizzazione dei fattori di disagio/disturbo che possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto e dei fattori di impoverimento dell'immagine urbana;
- l'apertura del complesso alla città rendendo accessibili gli spazi aperti interni (chiostri, giardini, piazze, ecc.);
- la garanzia di un adeguato mix funzionale, prevedendo la trasformazione di una quota di SUL a destinazione turistico-ricettiva".

Funzioni compatibili

Le proposte progettuali dovranno favorire l'articolazione e la compresenza di usi molteplici nel Compendio Immobiliare. Il Regolamento Urbanistico, all'art. 19 delle norme tecniche, classifica le destinazioni d'uso. Tra queste appaiono compatibili con il riuso dell'immobile le seguenti:

- "residenza, in particolare abitazioni singole permanenti e temporanee, alloggi volano, case appartamenti vacanza, bed & breakfast, affittacamere, residenze storiche;
- direzionale comprensivo delle attività private di

factors that would impoverish the urban image";

- the "openness of the complex toward the city, to provide access to internal open spaces (cloisters, gardens, plazas, etc.);

- the "guarantee of an adequate functional mix allowing for the transformation of a quota of GFA for tourism-hospitality functions".

Compatible Functions

Design proposals must favour the variety and simultaneous presence of multiple uses on the Property. Article 19 of the technical guidelines of the Urban Planning Regulation classifies the various uses. Those compatible with the reuse of the Property include:

- "residential use, in particular single homes for permanent and temporary occupation, vacation homes and apartments, bed & breakfasts, rental rooms, historic residences;
- office space including private sector activities, in particular, small enterprises offering services to people and residents, in individual apartments, integrated in buildings with other uses (professional offices, various



Vista interna / Inside view

servizio, in particolare, attività di piccole dimensioni di servizio alla persona e alla residenza, svolte in singole unità immobiliari, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere e/o di produzione diretta di alimenti senza somministrazione degli stessi, quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie, box-office per spettacoli

types of agencies, administrative services, banking, insurance, finance, intermediaries, research, preparation of food and precooked meals and/or direct production of food without service, such as bakeries, pastry shops, ice cream parlours, sliced and/or take-away and/or delivered pizza, rosticcerie, box-offices for music, theatre, cinema, etc.), talent agencies, funeral services, beauty parlours, wellness centres, hairdressers, tattoo and piercing shops and similar; cultural and recreational services: performance, sport, culture, free time, multiplex and multi-cinemas, cinemas, theatres, fitness



Vista interna / Inside view

musicali, teatrali, cinematografici, ecc.), agenzie di spettacolo e animazione, onoranze funebri, istituti di bellezza, centri wellness, parrucchieri, tatuatori e piercing e simili; servizi culturali e ricreativi: spettacolo, sport, cultura, tempo libero, multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri, centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre, spazi espositivi e museali, discoteche e sale da ballo, sale da gioco e sale scommesse, centri e sale polivalenti; attività per servizi a carattere socio-sanitario, ambulatori medici, centri e laboratori di analisi cliniche, cliniche private e case

and sport centres, pools, gyms, exhibition and museum spaces, discos and dance halls, betting and gambling parlours, multipurpose centres and halls; health services activities, medical offices, clinical analysis laboratories, private clinics and care facilities, assistance centres, social health centres including protected residences offering social and health care services, physiotherapy and rehabilitation centres, veterinary clinics; temporary hospitality structures (diverse from hotels) such as student housing (as per Law n. 14.11.2000, n. 338 and Attachment A, DM MIUR 27/2011), colleges, convents,

di cura, centri di assistenza socio-sanitaria comprese residenze protette con servizi socioassistenziali, centri di riabilitazione fisioterapica, veterinari; attività di ospitalità temporanea (diversa dalle attività ricettive) quali studentati (nel rispetto della legge 14.11.2000, n.338 e dell'Allegato A, DM MIUR 27/2011), collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune;

- commerciale, in particolare, commercio in medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra 300 mq e 2.500 mq); commercio in esercizi di vicinato (con superficie di vendita minore o uguale a

- guest houses, with shared services;
- commerciale, in particolare, medium sized retail enterprises (with a retail area between 300 m2 and 2,500 m2); neighbourhood services (with a retail area lesser than or equivalent to 300 m2); exercises providing food and/or drink, restaurants, trattorie, pizzerias, wine bars and similar activities, bars, beer halls, pubs and similar activities;
- tourism-hospitality, in particular, hotels, boarding houses, motels, inns, tourist villages, holiday homes, hostels (including hotel apartments and mini-



Vista interna / Inside view

- 300 mq); esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili;
- turistico-ricettivo, in particolare, accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, residenze turistiche alberghiere, case per ferie, ostelli (compresi residence come strutture alberghiere di miniappartamenti o camere con personale e servizi comuni di assistenza alla clientela, ecc.), albergo diffuso ai sensi della normativa regionale”.

- apartments or rooms offering shared assistance services, etc.), diffuse hotels as described in regional legislation”.

Aspetti ambientali

Nonostante l'intervento di riuso del Compendio Immobiliare privilegerà accorgimenti progettuali e tecnologie tese al raggiungimento di elevate prestazioni energetiche, poiché il livello progettuale del concorso non consente di approfondire gli aspetti legati all'energia e all'ambiente, è lasciata ai concorrenti libertà di fornire o meno indicazioni in materia.

Indicazioni funzionali

Di seguito sono indicate le raccomandazioni principali riguardanti le diverse componenti del progetto.

Percorsi di attraversamento e spazi pubblici.

L'accessibilità al Compendio Immobiliare sarà assicurata, in primo luogo, da via San Gallo e da via Cavour. Un ulteriore ingresso carrabile che deve essere mantenuto (presenza di una servitù di terzi) è da via di Sant'Anna.

Sulle strade e sugli ulteriori spazi pubblici eventualmente creati potranno affacciare le strutture private comprese nel programma dei progettisti (quali l'albergo, il commercio, la residenze). La circolazione veicolare interna dovrà essere limitata a esigenze di soccorso, se necessarie, garantendo a tutte le altre funzioni propri ingressi veicolari ai rispettivi parcheggi.

Il Regolamento Urbanistico prescrive l'"apertura del complesso alla città rendendo accessibili gli spazi aperti interni (chiostri, giardini, piazze, ecc.)". L'effettivo grado di apertura dell'intervento dovrà essere definito dal progetto, in relazione alle funzioni proposte e all'ubicazione degli spazi di mediazione tra ambiti privati e pubblici, ingressi, aree scoperte pertinenziali, parcheggi.

È prescritto il reperimento di aree pubbliche da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico in misura variabile a seconda delle funzioni insediate. Ipotizzando di assoggettare la trasformazione del Compendio Immobiliare a intervento diretto convenzionato, le superfici a servizi pubblici sono da reperire in misura di 4,5 mq per ogni 30 mq di SUL per la destinazione residenziale con commerciale e servizi alla persona al piano terra e di 20 mq ogni 100 mq di SUL per tutte le altre destinazioni. Qualora non fosse possibile reperire le superfici a standard da cedere (piazze, verde e parcheggi), questa dotazione potrà essere integrata e/o

Environmental Issues

Despite the fact that the designs and technologies adopted by the proposal for the reuse of the Property will focus on achieving elevated levels of energy performance, as the level of the competition does not allow for the detailed investigation of issues tied to energy savings and the environment, participants are free to choose whether or not to provide similar indications.

Indications Relative to Building Functions

The following section offers a number of principal suggestions relative to the diverse components of the project.

Crossings and Public Spaces

Primary accessibility to the site is guaranteed from Via San Gallo and Via Cavour. Additional vehicular access – to be maintained (third party right of way) is available from Via di Sant'Anna.

Private structures (hotels, commercial activities, residences) included in proposed programmes may face streets and additional public spaces. Internal vehicular circulation must be limited to emergencies, if necessary, guaranteeing that all other functions are provided with specific vehicular entrances to related parking.

The Urban Planning Regulation prescribes the "openness of the complex toward the city, to provide access to internal open spaces (cloisters, gardens, plazas, etc.)". The effective level of openness of the intervention must be defined in the project, in relation to the functions proposed and the introduction of spaces of mediation between private and public areas, entrances, outdoor spaces and parking.

There exists a prescription for the identification of public areas to be transferred to the City or to be given over for public use. Dimensions of similar spaces vary in relation to function.

For the estimate of the parking areas, see the table below.

When it is not possible to provide the areas required by planning standards (plazas, landscaping and parking) they may be integrated and/or substituted by the realisation of public works and facilities, or special urban maintenance works or interventions of requalification and improvements to ecological facilities that must be indicated in the regulation chart or in other works that City Government may

sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana straordinaria o interventi di riqualificazione e potenziamento delle dotazioni ecologiche che dovranno essere indicate nella scheda normativa o in altre opere che l'Amministrazione comunale riterrà più urgenti al momento della stipula della convenzione attuativa.

La mancata cessione totale o parziale delle dotazioni può, pertanto, essere compensata con il pagamento di corrispettivi (di cui alla deliberazione della Giunta comunale n. 2015/G/00579 del 31 dicembre 2015, pari a 596 euro/mq per l'area del Compendio Immobiliare) o con la realizzazione di opere di riqualificazione di spazi pubblici esistenti, di ciò occorre tenere conto ai fini della sostenibilità economica del progetto.

Residenze private.

Le residenze private fanno parte delle funzioni insediabili.

Il dimensionamento e la ripartizione in più lotti, preferibilmente cielo-terra, dipende dalle scelte di progetto.

L'integrazione di spazi commerciali alla base degli edifici è una delle possibilità aperte dalla normativa urbanistica.

L'ubicazione e le caratteristiche dei percorsi di penetrazione e di attraversamento del Compendio Immobiliare dovranno garantire la privacy non meno del carattere urbano dell'impianto.

Può essere valutata la possibilità di insediare residenze dotate di servizi comuni, anche per particolari categorie di persone (quali anziani e studenti).

Nelle aree di trasformazione, quali quella del Compendio Immobiliare, con superfici soggette a interventi di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, per una SUL superiore a 2.000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale, deve essere reperita una quota di Edilizia Convenzionata pari al 20% della SUL oggetto di demolizione e ricostruzione.

Strutture commerciali.

È ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato al piano terra. Sono ammesse anche strutture commerciali "piccole" fino a 300 mq di superficie di vendita e "medie" fino a 2.500 mq di superficie di vendita (limite massimo accettabile). Le combinazioni tra 2.500 e inferiori, e 250 e inferiori, sono aperte e da stabilirsi nel progetto. Il progetto delle attività commerciali dovrà stabilire relazioni

considerate più urgenti al momento della stipula della convenzione di attuazione.

Total or partial failure to provide the necessary spaces may be compensated by the payment of fees (as per City Council deliberation n. 2015/G/00579 dated 31 December 2015, equivalent to 596.00 Euro/m² for the area of the Property) or via the realisation of works to requalify existing public spaces, to be considered in relation to the economic sustainability of the project.

Private Residences

Private residences are among the admissible functions.

The dimensioning and division into different lots, preferably ground to sky, depends on the project proposals.

The integration of commercial spaces at the base of buildings is one possibility allowed for by urban planning regulations.

The position and characteristics of paths entering and crossing the Property must guarantee privacy as much as the urban nature of the project.

Participants may evaluate the possibility to provide residences with common services, also for particular categories of people (the elderly and students).

In transformation areas, such as those of the Property, with areas subject to interventions of demolition and reconstruction, urban renovation and new construction, with a total GFA in excess of 2,000 m², when residential functions are planned, a quota of 20% of GFA of area to be demolished and reconstructed must be set aside for Assisted Housing.

Commercial Structures

Regulations allow for ground floor neighbourhood services. This also includes "small" commercial structures, with up to 300 m² of retail area and "medium" sized activities of up to 2,500 m² of retail area (maximum allowable). The combinations between 2,500 and smaller, and 250 and smaller, are open and to be established in the project. The proposal for commercial activities must establish relations with public space in the neighbourhood and local paths crossing the site and private paths serving residential buildings and commercial structures.

Hospitality Structures

This is the sole function to be explicitly indicated as compatible by the Urban Planning Regulation. It is possible to imagine a traditional hotel as well as more innovative solutions dedicated to

adeguate con lo spazio pubblico del quartiere e dei percorsi di attraversamento del compendio e quelli privati delle residenze e della struttura commerciale.

Strutture ricettive.

È l'unica destinazione esplicitamente indicata come compatibile dal Regolamento Urbanistico. Può essere ipotizzato l'insediamento sia di un albergo tradizionale che di soluzioni ricettive più innovative dedicate a particolari categorie di persone (quali i giovani) e integrate con funzioni complementari di servizio (ristorazione, fitness, ecc.). La scelta deve essere formulata tenendo conto della compatibilità con altre funzioni (in particolare quella residenziale, anche esistente) e della trasformabilità delle fabbriche storiche. La struttura ricettiva dovrà avere almeno 100 stanze.

Parcheggi privati

La dotazione minima di parcheggi privati richiesta dalla normativa (art. 22 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico) è articolata in:

1. Parcheggi pertinenziali (L 122/1989). Quantità di parcheggi privati da garantirsi, anche oltre i minimi di legge, per il corretto funzionamento degli insediamenti residenziali. Sono dovuti per interventi di demolizione e ricostruzione.

2. Parcheggi stanziali. Quantità minime di parcheggi privati necessari a sostenere gli impatti generati anche nel caso di interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente, da garantirsi in loco e da realizzarsi nel lotto di intervento. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la quantità minima di parcheggi richiesta, il deficit deve essere monetizzato secondo parametri e valori unitari stabiliti dalla delibera della Giunta comunale n. 2014/G/00207 del 14 luglio 2014. Nel nucleo storico (zona A), dove ricade il Compendio Immobiliare, non è dovuto il reperimento dei parcheggi stanziali limitatamente all'uso direzionale comprensivo delle attività private di servizio.

3. Sosta di relazione per le attività commerciali. Nel nucleo storico (zona A), dove ricade il Compendio Immobiliare, il reperimento dei parcheggi di relazione non è dovuto per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita.

Per le quantità di parcheggi in relazione al tipo di intervento e all'uso previsto si rimanda alle tabelle dell'art. 31 delle norme tecniche riportate in allegato.

particular categories (such as young people) and integrated with complementary services (food service, fitness, etc.). Choices must be formulated based on the compatibility with other functions (in particular residential, including existing) and the transformability of historic structures.

The hospitality structure must offer a minimum of 100 rooms.

Private Parking

The minimum number of private parking stalls required by law (art. 22 of the Technical Implementation Guidelines to the Urban Planning Regulation) is divided as follows:

1. Allocated Parking (L 122/1989). Quantity of private parking to be guaranteed, also in excess of legal minimums, to ensure the correct functioning of the residential portion of the project. They are mandatory in the event of interventions of demolition and reconstruction.

2. Resident Parking. Minimum quantities of private parking necessary to support the impacts of the project, also in the event of conservative restorations of existing building stock, to be guaranteed in situ and on the project site. In the event it is not possible to provide the minimum quantities of parking required, the deficit must be monetised in accordance with the parameters and unitary values established in City Council deliberation n. 2014/G/00207 dated 14 July 2014. In the historic centre (zone A), where the Property is situated, it is not mandatory to identify resident parking for office space, including private services.

3. Client parking for commercial activities. In the historic centre (zone A), where the Property is situated it is not mandatory to identify client parking for neighbourhood services and medium sized retail activities.

For the quantities of parking in relation to the type of intervention and planned use, reference is to be made to the table of art. 31. From the technical guidelines, found in the table attached

Verifica costi e superfici

Si chiede di fornire il dimensionamento del concept urbanistico e una valutazione parametrica dei costi di trasformazione dell'immobile utilizzando il prospetto riportato di seguito nella pagina, dove per ciascuna delle funzioni devono essere indicate due voci (costruzioni e spazi). L'introduzione di eventuali elementi specifici andrà calcolata con parametri diversi che si chiede di precisare.

Verification of Costs and Areas

Participants are asked to provide dimensions for the urban planning concept and a parametric evaluation of the renovation costs using the table found on the present page, indicating two items for each function (buildings and external spaces). The introduction of eventual specific elements is to be calculated according to diverse parameters that are to be specified.

Spazi pubblici / Public Space			
costruzioni / buildings		aree libere / open space	
mq / m2	€	mq	€
Residenza / Residential			
costruzioni / buildings		aree libere / open space	
mq / m2	€	mq	€
Commerciale / Commercial			
costruzioni / buildings		aree libere / open space	
mq / m2	€	mq	€
Ricettivo / Hospitality			
costruzioni / buildings		aree libere / open space	
mq / m2	€	mq	€
Altre funzioni / Other Functions			
costruzioni / buildings		aree libere / open space	
mq / m2	€	mq	€
Parcheggi privati e pubblici / Public and Private Parking			
costruzioni / buildings		aree libere / open space	
mq / m2	€	mq	€
Totale / Total			
mq / m2	€	mq	€

ELENCO ALLEGATI

LIST OF ATTACHMENTS

- 01_Scheda Regolamento Urbanistico
 - 02_Vincolo monumentale
 - 03_Vincolo paesaggistico
 - 04_Tabella per il calcolo dei parcheggi
 - 05_Relazione storica
 - 06_Documentazione fotografica
 - 07_Ortofoto
 - 08_Planimetrie rilievi
 - 09_Aereofotogrammetrico
- 01_Urban Planning Regulation Chart
 - 02_Vincolo monumentale (Historic Building Listing)
 - 03_Vincolo paesaggistico (Landscape Listing)
 - 04_Table of parking stalls required by law
 - 05_Building History Report
 - 06_Photographic documentation
 - 07_Aerial Photograph
 - 08_Building Surveys
 - 09_Aerial photogrammetry



Vista interna / Inside view

CALENDARIO

CALENDAR

FASE 1

23 Settembre 2016

Pubblicazione del bando sul sito

17 Ottobre 2016

Termine per la richiesta di chiarimenti

24 Ottobre 2016

Termine per la pubblicazione delle risposte

4 Novembre 2016

Termine per la consegna degli elaborati prima fase

entro il **15 Novembre 2016**

Selezione dei 3 gruppi finalisti Fase 2

FASE 2

entro il **21 Novembre 2016**

Sopralluogo ufficiale

30 Novembre 2016

Termine per la richiesta di chiarimenti

7 Dicembre 2016

Termine della pubblicazione delle risposte

entro il **16 Dicembre 2016**

Confronto intermedio dei 3 candidati con la Giuria

3 Febbraio 2017

Termine per la consegna degli elaborati seconda fase

entro il **20 Febbraio 2017**

Presentazione dei 3 progetti alla Giuria e selezione vincitore

FASE 1

23 September 2016

Announcement of the Competition

17 October 2016

Deadline for Queries

24 October 2016

Deadline for Publication of Responses to Queries

4 November 2016

Deadline for Submission of Material Required to Participate in Phase One

by **15 November 2016**

Selection of the 3 Finalists

FASE 2

by **21 November 2016**

Official Site Visit

30 November 2016

Deadline for Queries

6 December 2016

Deadline for Publication of Responses to Queries

by **16 December 2016**

Intermediate Meeting between the 3 Finalists and the Jury

3 February 2016

Deadline for the Submission of Material Required for Phase Two

by **20 February 2016**

Presentation of the 3 Projects to the Jury and Selection of the Winning Project

GRUPPO DI LAVORO E GIURIA

WORK GROUP AND COMPETITION JURY

Gruppo di lavoro

Stefano Brancaccio

Membro del Gruppo di lavoro e giurato, nominato dal Soggetto Banditore

Architetto, è in CDP Investimenti SGR dal 2010 dove si occupa dei progetti di riqualificazione urbanistica degli ex immobili pubblici acquisiti dal Fondo Investimenti per la Valorizzazione. In precedenza, ha lavorato nel gruppo Ferrovie dello Stato, dove ha anche collaborato allo svolgimento dei principali concorsi di progettazione delle stazioni dell'alta velocità.

Alessia Caprera

Membro del Gruppo di lavoro e giurato supplente, nominato dal Soggetto Banditore

Architetto, da oltre 10 anni nel settore del real estate ha maturato una significativa esperienza anche nel settore del risparmio gestito ricoprendo ruoli di responsabilità nella gestione tecnica di patrimoni di proprietà di fondi immobiliari quotati e riservati ad investitori istituzionali. Dal 2014 lavora presso CDP Investimenti SGR S.p.A. (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) nell'Area Gestione e Sviluppo Fondi di Valorizzazione, in particolare nell'unità organizzativa Development e Property Management, nella quale si occupa della gestione del patrimonio degli Ex Immobili Pubblici. In precedenza, ha ricoperto il ruolo di Fund Manager in Torre SGR SpA e ha lavorato nel gruppo Bnp Paribas Real Estate e in Pirelli Real Estate.

Vito Lipari

Membro del Gruppo di lavoro, nominato dal Soggetto Banditore

Ingegnere, è in CDP Immobiliare dal 2007 dove si occupa di progetti di riqualificazione di immobili già pubblici acquisiti a più riprese dal Demanio. Fra questi i maggiori progetti in corso nella città di Roma. In precedenza si è occupato, come capo progetto, della gestione del processo tecnico-amministrativo di alienazione di patrimoni immobiliari di Enti previdenziali pubblici, nonché, per conto della CONSAP, dell'unità organizzativa che ha proceduto alla stima, valorizzazione e alienazione o permuta dei beni del Ministero della Difesa. Dal 1991 al 1997 ha lavorato per una importante impresa di costruzione a livello nazionale, ricoprendo ruoli di tipo tecnico.

Work group

Stefano Brancaccio

Member of the Work Group and Jury Member, nominated by the Competition Organiser

Architect, with CDP Investimenti SGR since 2010, where he is responsible for urban renewal projects involving former public properties acquired by the Fondo Investimenti per la Valorizzazione. He boasts past experience with the Ferrovie dello Stato (Italian State Railway), where he was also involved in principal design competitions for Italy's new high-speed rail stations.

Alessia Caprera

Member of the Work Group and Supplementary Jury Member, nominated by the Competition Organiser

Architect, active in the real estate sector for 10 years and with important experience also in the field of asset management. She is responsible for the technical management of heritage owned by listed real estate funds and funds reserved to institutional investors. Since 2014 she works with CDP Investimenti SGR S.p.A. (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) in the Area Gestione e Sviluppo Fondi di Valorizzazione (Management and Development of Valorisation Funds), in particular for the Development and Property Management Unit where she manages the portfolio of Former Public Properties. She was Fund Manager with Torre SGR SpA in addition to working with BNP Paribas Real Estate and Pirelli Real Estate.

Vito Lipari

Member of the Work Group, nominated by the Competition Organiser

Engineer, with CDP Immobiliare since 2007, where he is responsible for real estate refurbishment projects involving former public properties acquired from the State. His principal projects are situated in the city of Rome. In the past he served as project coordinator managing the technical-administrative aspects of projects to alienate the real estate holdings of public social security agencies in accordance with SCIP operation procedures. From 1998 to 2002 he was responsible, on behalf of CONSAP, for the organisational unit developing the estimates, valorisation and alienation or exchange of properties owned by the Ministry of Defense. From 1991 to 1997 he worked for an important national building contractor, providing a full range of

Ester M. V. Annunziata

Membro del Gruppo di lavoro, nominato dal Soggetto Banditore

Architetto, specializzata in valorizzazione dei Beni Culturali, è docente di elementi di architettura all'Accademia di Belle Arti di Lecce. Ha Esperienza nell'ambito di progetti finanziati con fondi pubblici destinati alla promozione dell'arte e l'architettura contemporanea, e nell'ambito del supporto e formazione di carattere tecnico agli enti locali nella gestione di concorsi di progettazione. Ha curato e progettato diverse mostre, presso il MAXXI e la Biennale di Venezia. Tra il 2005 e il 2011 è stata consulente della Direzione generale architettura e arte contemporanee (MiBACT) per l'organizzazione e la promozione dei concorsi di architettura, "Qualità Italia Progetti per la qualità dell'architettura".

Elena Pelosi

Membro del Gruppo di lavoro, nominato dal Soggetto Banditore

Laureata in Storia dell'arte specializzata in Storia della progettazione architettonica e Restauro dei Monumenti Architettonici ha seguito un Semestre di Ricerca (a/a 2004-2005) nell'ambito del DEA all'Università Paris I – Sorbonne, sulla gestione e valorizzazione dei beni culturali in confronto Italia-Francia. Tra il 2005 e il 2011 è stata consulente della Direzione generale architettura e arte contemporanee (MiBACT) per l'organizzazione e la promozione dei concorsi di architettura, "Qualità Italia Progetti per la qualità dell'architettura". Per il MAXXI (dal 2011) segue e supporta la gestione e il coordinamento del Museo di Architettura per le attività relative alla programmazione delle mostre e in particolare è referente per la programmazione e le attività culturali (architettura).

Giuria del concorso

Paola Viganò

Giurato, nominato dal Soggetto Banditore
architetto e urbanista, è professore straordinario di Urbanistica presso l'Università Iuav di Venezia.

Visiting professor in diverse scuole europee e non (KU Leuven, Louvain-la-Neuve; EPFL Lausanne; Aarhus School of architecture; Harvard GSD...), è coordinatore del Dottorato in Urbanistica presso Iuav e membro dell'Executive e dell'Educational Boards dell'European master in Urbanism.

technical services.

Ester M. V. Annunziata

Member of the Work Group, nominated by the Competition Organiser

Architect, specialised in Cultural Heritage promotion, she teaches Elements of Architecture at the Accademia di Belle Arti in Lecce. She boasts experience in the field of publicly funded projects for the promotion of contemporary art and architecture and in offering technical support and training to local organisations managing design competition procedures. She is the curator of various exhibitions at the MAXXI and Venice Biennale. Between 2005 and 2011 she was a consultant to the Direzione generale architettura e arte contemporanee (MiBACT) for the organisation and promotion of the "Qualità Italia Progetti per la qualità dell'architettura" architectural design competitions.

Elena Pelosi

Member of the Work Group, nominated by the Competition Organiser

She holds a degree in Art History with a specialisation in History of Architectural Design and Restoration of Architectural Monuments. She completed a Research Semester (2004-2005) with the DEA at the University of Paris I – Sorbonne where she focused on the management and promotion of cultural heritage, comparing processes in Italy and France. Between 2005 and 2011 she was a consultant to the Direzione generale architettura e arte contemporanee (MiBACT) for the organisation and promotion of the "Qualità Italia Progetti per la qualità dell'architettura" architectural design competitions. For the MAXXI (since 2011) she is involved in and supports the management and coordination activities of the Architecture Museum in the field of exhibition programming. In particular, she is the contact person for cultural programming and activities (architecture).

Jury

Paola Viganò

architect and urbanist, is Full Professor in Urbanism at Università Iuav di Venezia. Guest professor in several schools of Architecture (KU Leuven and Louvain-la-Neuve Belgium; EPFL Lausanne,

Fa parte del comitato scientifico dell'École nationale supérieure d'architecture et de paysage di Lille e dell'École Nationale Supérieure du Paysage di Versailles.

Nel 1990 ha fondato Studio insieme a Bernardo Secchi e vinto numerosi concorsi internazionali.

Giancarlo Floridi

Giurato, nominato dal Soggetto Banditore

Giancarlo Floridi (1973) si è laureato al Politecnico di Milano nel 1999 ma ha studiato principalmente presso l'Escuela Tecnica Superior de Arquitectura di Madrid (ETSAM) ed ha conseguito il dottorato di ricerca al Politecnico di Milano nel 2005. Dopo aver acquisito esperienza professionale lavorando per diversi studi (JBA, Steven Holl, Eduardo Souto Moura, OdA) è partner di Onsitestudio insieme ad Angelo Lunati. Attualmente è ricercatore e docente di progettazione architettonica presso la Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano.

Stefano Brancaccio

Membro del Gruppo di lavoro e giurato, nominato dal Soggetto Banditore

Architetto, è in CDP Investimenti SGR dal 2010 dove si occupa dei progetti di riqualificazione urbanistica degli ex immobili pubblici acquisiti dal Fondo Investimenti per la Valorizzazione. In precedenza, ha lavorato nel gruppo Ferrovie dello Stato, dove ha anche collaborato allo svolgimento dei principali concorsi di progettazione delle stazioni dell'alta velocità.

membri supplenti

Raffaele Caci

Giurato supplente, nominato dal Soggetto Banditore

Ingegnere, è in CDP Investimenti SGR dal 2015 dove si occupa di progetti di sviluppo e coordinamento property management degli ex immobili pubblici acquisiti dal Fondo Investimenti per la Valorizzazione. In precedenza, ha lavorato in Prelios (già Pirelli Real Estate) occupandosi sia di operazioni di sviluppo che della gestione di portafogli immobiliari e di fondi immobiliari.

Alessia Caprera

Membro del Gruppo di lavoro e giurato supplente, nominato dal Soggetto Banditore

Architetto, da oltre 10 anni nel settore del real estate ha maturato una significativa esperienza anche nel

Switzerland; Aarhus Danemark, Harvard GSD.....), she is coordinator of the PhD in Urbanism at Luav. Lectures in many symposia and International schools of Architecture.

She is part of the scientific committee of the École nationale supérieure d'architecture et de paysage (Lille) and of the École Nationale Supérieure du Paysage (Versailles).

In 1990 she founded Studio together with Bernardo Secchi and has won several international competitions.

Giancarlo Floridi

Giancarlo Floridi, (1973) Graduated from Politecnico di Milano in 1999, but studied mainly at Escuela Tecnica Superior de Arquitectura de Madrid (ETSAM) and received a Phd at Politecnico di Milano in 2005. After gaining professional experience working for several practices (JBA, Steven Holl, Eduardo Souto Moura, OdA) he's partner at Onsitestudio together with Angelo Lunati. He is currently lecturer and unit professor of Architectural Design at Politecnico di Milano

Stefano Brancaccio

Member of the Work Group and Jury Member, nominated by the Competition Organiser
Architect, with CDP Investimenti SGR since 2010, where he is responsible for urban renewal projects involving former public properties acquired by the Fondo Investimenti per la Valorizzazione. He boasts past experience with the Ferrovie dello Stato (Italian State Railway), where he was also involved in principal design competitions for Italy's new high-speed rail stations.

substitute

Raffaele Caci

Supplementary Jury Member, nominated by the Competition Organiser

Engineer, with CDP Investimenti SGR since 2015, where he is responsible for projects in the field of property management development and coordination involving former public properties acquired by the Fondo Investimenti per la Valorizzazione. He boasts past experience with Prelios (formerly Pirelli Real Estate) where he was involved in operations to develop and manage real estate portfolios and real estate funds.

settore del risparmio gestito ricoprendo ruoli di responsabilità nella gestione tecnica di patrimoni di proprietà di fondi immobiliari quotati e riservati ad investitori istituzionali. Dal 2014 lavora presso CDP Investimenti SGR S.p.A. (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) nell'Area Gestione e Sviluppo Fondi di Valorizzazione, in particolare nell'unità organizzativa Development e Property Management, nella quale si occupa della gestione del patrimonio degli Ex Immobili Pubblici . In precedenza, ha ricoperto il ruolo di Fund Manager in Torre SGR SpA e ha lavorato nel gruppo Bnp Paribas Real Estate e in Pirelli Real Estate.

Alessia Caprera

Member of the Work Group and Supplementary Jury Member, nominated by the Competition Organiser
Architect, active in the real estate sector for 10 years and with important experience also in the field of asset management. She is responsible for the technical management of heritage owned by listed real estate funds and funds reserved to institutional investors. Since 2014 she works with CDP Investimenti SGR S.p.A. (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) in the Area Gestione e Sviluppo Fondi di Valorizzazione (Management and Development of Valorisation Funds), in particular for the Development and Property Management Unit where she manages the portfolio of Former Public Properties. She was Fund Manager with Torre SGR SpA in addition to working with BNP Paribas Real Estate and Pirelli Real Estate.

