



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Verbale seconda riunione della conferenza di servizi ex art. 14 bis co. 6 l. 241/1990 da svolgersi ex art. 14 ter l. 241/1990 in forma simultanea e modalità sincrona del 04/11/2025

Oggetto: Progetto definitivo relativo all'intervento di restauro e rifunzionalizzazione del compendio demaniale "Ex Circolo Sottufficiali" (scheda FID0045) porzione dell'Ex convento di Sant'Apollonia situato nel comune di Firenze mediante indizione di conferenza di servizi decisoria ex art. 38 co. 3 d. lgs. 36/2023.

VISTI

la legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii, recante nuove norme sul procedimento amministrativo ed in particolare gli articoli 14 e ss. in tema di conferenza dei servizi;

il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii, recante il "Codice dei contratti pubblici";

il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici;

il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 recante la "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59" e, in particolare, l'art. 65, ha istituito l'Agenzia del Demanio a cui è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego oltre che di gestire i programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

il Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26/11/2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17/12/2021, nonché dei poteri attribuiti alle Strutture Territoriali dal Direttore dell'Agenzia con Determinazione n. 106 del 14/07/2023, prot. n. 2023/17478/DIR e della Comunicazione Organizzativa n. 54/2023 del 14/07/2023 di nomina della dott.ssa Raffaella Narni a Direttore della Direzione Regionale Toscana e Umbria;

le "Linee Guida Deleghe" dell'Agenzia del Demanio di data 28.06.2024;

la delega prot. 2059/2025/RI del 17.10.2025 all'Arch. Anna Coratella, incaricata di presiedere e gestire la Conferenza di servizi in oggetto e a redigere i relativi verbali di riunione;

PREMESSO CHE

con nota prot. 17469/2025/RU del 14.10.2025 è stata convocata la prima riunione della Conferenza di Servizi simultanea, con contestuale individuazione dei pareri pervenuti nei termini della conferenza di servizi semplificata e di quelli pervenuti oltre detto termine;

in data 17.10.2025 si è svolta la prima riunione della Conferenza di Servizi simultanea ex art. 14 ter l. 241/1990, le cui risultanze sono state acquisite al verbale prot. 18581/2025/RU, trasmesso ai partecipanti alla conferenza in data _30.10.2025;

con nota prot. 18582/2025/RU del 30.10.20125 è stata convocata la seconda riunione della Conferenza di Servizi simultanea per il 4 novembre 2025 ore 11:00;

in data 03/11/2025 è stata acquisita al protocollo n. 18774/2025/RU della Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio delega del Presidente del TAR per la Toscana conferita al segretario generale Dott. Massimo FEDELE;

risultano pervenute a mezzo mail al RUP le seguenti comunicazioni a partecipare alla conferenza:

- da parte dell'arch. Marcon per sé stesso, Arch. Alessandro Faleburle, arch. Michele Monacelli e ing. Leonardo Negro;
- da parte di ing. Negro per l'ing. Francesco Innocenti;
- da parte del T.A.R. Toscana per dott.ssa Iolanda Giusteschi Conti e per la sig.ra Barbara Bergamini;

TANTO VISTO E PREMESSO

la Presidente, Arch. Anna Coratella, dichiara aperta alle ore 11:10 la seconda riunione della Conferenza di servizi in forma simultanea in modalità sincrona in modalità telematica su piattaforma Microsoft TEAMS.

Il Presidente nomina segretario verbalizzante Francesca Palermo, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio – U.O. Gare e Appalti;

Il Presidente constata che sono presenti e partecipano in rappresentanza delle Amministrazioni/enti convocati/invitati:

per il **Tribunale Amministrativo Regionale** per la Toscana, il Segretario Generale **Dott. Massimo FEDELE** – delegato;

per il **MIC – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato**, la Soprintendente **dott.ssa Antonella Ranaldi** e il Responsabile del procedimento **arch. Francesca Fabiani**;

per la **Regione Toscana**, il Dirigente del Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale, **Ing. Marco Ierpi**, nominato Responsabile unico regionale con delibera di Giunta Regione Toscana prot. 1410/2025,

l'Arch. Antonio Marcon, mandatario della **RTP ARCHITETTO ANTONIO MARCON**.

Alla riunione sono, inoltre, presenti, mediante collegamento da remoto

- per l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Toscana e Umbria la Responsabile del Servizio Gare e Appalti, dott.ssa Federica Giustini; il funzionario del Servizio Gare e Appalti, Francesca Palermo – segretario verbalizzante;
- per il Tribunale Amministrativo Regionale Per la Toscana, la dott.ssa Iolanda Giusteschi Conti e la sig.ra Barbara Bergamini;
- per il MIC – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato, il funzionario, arch. Francesca Fabiani;
- per RTP ARCHITETTO ANTONIO MARCON: l'ing. Leonardo Negro, l'arch. Alessandro Faleburle, l'ing. Francesco Innocenti e l'arch. Michele Monacelli.

La Presidente rappresenta ai partecipanti che la seconda riunione della Conferenza è stata convocata a valle dell'incontro tra i Progettisti e i rappresentanti della Sovrintendenza

Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato.

La Presidente passa la parola alla Soprintendente, dott.ssa Antonella Ranaldi.

La Soprintendente riconosce l'importanza del progetto in esame tanto per l'Agenzia del Demanio quanto per il TAR che sarà l'amministrazione a cui verrà consegnata per i fini istituzionali la porzione del compendio immobiliare oggetto di rifunzionalizzazione.

Nel corso dell'incontro con i progettisti, del 23 ottobre, sempre in un'ottica di collaborazione, la Soprintendenza ha indicato le criticità emerse: il progetto, invero, interessa un compendio immobiliare appartenente al demanio storico artistico dello Stato contiguo al Museo Statale nel quale è presente il convitto col Cenacolo di Andrea del Castagno. La Soprintendente, sempre riferendosi all'incontro con i progettisti, ritiene che sia un bene che si proceda al riutilizzo dell'immobile ma il progetto deve essere in linea tanto con la destinazione d'uso quanto con la tutela del DSA.

In particolare, la Soprintendente espone le seguenti osservazioni:

- gli allestimenti negli ambienti devono avere il carattere di elementi di arredo reversibili; è necessario specificare meglio negli elaborati che non si tratta di cappotti ma elementi di rivestimento lignei che servono a nascondere impianti per evitare tracce nei muri e all'occorrenza contenere anche isolamento termico;
- anche per il corpo dei servizi igienici all'interno degli ambienti voltati deve essere pensato come elemento aggiunto con caratteri di reversibilità;
- il soppalco nell'ex infermeria può essere proposto ma solo se lo si concepisce come elemento di arredo reversibile, senza commistioni con elementi strutturali;
- la previsione del betoncino all'intradosso delle volte nel progetto strutturale, invece, non è compatibile con la tutela dell'immobile; si richiede l'applicazione di criteri più compatibili con la storicità del bene;
- per le finestre su via XXVII aprile, si suggerisce di far riferimento al prospetto delle finestre di Via San Gallo (proporzioni e disegno), al fine di evitare una caratterizzazione eccessivamente contemporanea visto che si tratta di affacci su strada;
- con riguardo al nuovo vano scale nella corte interna, si propone di valutare la possibilità di ricavare l'ascensore e corpo scala all'interno dell'immobile;

La Soprintendente conclude questo intervento assicurando piena collaborazione per l'individuazione di una soluzione che superi i limiti del progetto in esame e assicuri la nuova destinazione d'uso.

La Presidente prende la parola e formula la propria riflessione sulla richiesta di ricavare vano scala e ascensore interni, evidenziando che il corpo scala e ascensore così come progettato rappresenta la soluzione che consente con un singolo elemento il collegamento dei differenti livelli di impalcato dei due edifici che compongono l'immobile.

Rappresenta, inoltre, che attualmente la chiostrina è già occupata da vani tecnici, scale e lastricati che versano in stato di degrado, per cui il progetto del nuovo corpo scala risulta migliorativo della situazione esistente.

La Presidente precisa, infine, che la soluzione del vano scala centrale è quella che consente di ricavare tutti gli spazi necessari al quadro esigenziale, mentre un vano scale interno, eroderebbe superficie e non garantirebbe spazi sufficienti all'amministrazione futura utilizzatrice, oltre che il collegamento tra i due corpi di fabbrica.

La Presidente passa la parola all'arch. Marcon che precisa che il progetto garantisce con erosione di poco spazio il collegamento tra i livelli dei due edifici e il rispetto della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche per i disabili; diversamente, bisognerebbe considerare due vani scala e ascensore, uno per ogni corpo di fabbrica, il che implicherebbe ulteriore minore spazio a disposizione con conseguenti problemi per l'utilizzo futuro, oltre che un intervento strutturalmente fortemente impattante per le volte del piano terra, dovendone demolire una.

L'architetto Marcon aggiunge che per il vano ascensore/scale è previsto l'uso di elementi non impattanti, che l'altezza finale del vano ascensore è inferiore all'altezza di gronda del palazzo accanto; che l'ascensore non varia elementi strutturali; che si tratta di soluzione leggera, trasparente e reversibile; che è stato portato avanti un lavoro meticoloso con il TAR per garantire la realizzazione dell'allocazione della funzione.

L'Arch. Marcon aggiunge che sugli elementi architettonici stanno lavorando alle soluzioni (salvaguardia dell'intonaco all'intradosso delle volte e soppalco in fase di studio) e che si preciseranno meglio in questa fase i principi di restauro.

La Soprintendente insiste sul progetto di restauro atteso che si tratta di immobili vincolati.

L'ing. Monacelli conferma che il progetto di restauro trova riscontro nelle voci relative alle varie tipologie di intervento.

La Soprintendente ribadisce che tutto l'intervento deve essere votato alla rifunzionalizzazione e recupero del compendio immobiliare nell'ambito del restauro.

L'ing. Ierpi della Regione Toscana chiede la parola per ribadire che la Regione si è espressa sul progetto e conferma il parere reso.

L'ing. Ierpi comunica, infine, di dover lasciare i lavori della Conferenza per altri impegni istituzionali.

Alle ore 11:40 l'ing. Ierpi lascia la Conferenza.

Segue interlocuzione tra la Soprintendente, dott.ssa Ranaldi, i progettisti, arch. Marcon e ing. Monacelli, e la Presidente della Conferenza su aspetti di dettaglio del progetto (in sintesi si discute di: tipo di affacci presenti su chiostрина; della richiesta della Soprintendente di rendere meno visibile possibile dall'alto il vano scale e di coprire il vano ascensore/scale con copertura in continuità dalla falda del tetto).

L'ing. Monacelli presenta la soluzione di copertura a tetto.

La Presidente ribadisce che sulla corte interna non vi sono affacci di terzi.

La Soprintendente chiede che il progetto dovrà illustrare adeguatamente che il volume tecnico aggiunto nel cortile non sia visibile dall'esterno, con opportuno studio dei punti di vista.

L'arch. Monacelli mostra la soluzione progettuale dei punti luce da aprire su via XXVII Aprile.

I progettisti precisa che la soluzione mostrata è di 6 finestre per tre vani.

La Soprintendente chiede di minimizzare la contemporaneità delle finestre e di studiare una soluzione più armonica ed equilibrata.

Segue discussione tra la Presidente, l'arch. Marcon e la Soprintendente su dimensione, forma ed elementi rivestimento nonché sull'altezza delle finestre, nel corso della quale Soprintendente ribadisce la necessità di trovare una soluzione diversa prendendo spunto dagli esempi presenti nel contesto.

L'arch. Monacelli mostra e presenta aspetti dei rivestimenti interni (boiserie tecniche e controsoffitti).

Segue una discussione tra la Presidente, l'arch. Marcon e la Soprintendente sugli interni in legno.

Prende la parola il dott. Fedele che si dice d'accordo con Soprintendente sulla soluzione a soffitto bianco nelle stanze, più luminoso e meno impattante e si esprime a favore dell'inserimento delle fughe sopra la boiserie.

Prosegue la discussione sulla sala d'attesa e sul corpo dei bagni e sullo studio del soppalco come elemento di arredo e non strutturale.

Monacelli mostra

- il progetto dei bagni nella sala d'attesa, evidenziando altezza e altri particolari;
- sezione trasversale della sala delle udienze e foto della sala all'attualità; segue quindi discussione sull'opportunità di mantenere e/o rivedere la cornice presente tra la chiave di volta delle arcate e l'imposta della copertura.

La Soprintendente chiede di programmare un altro incontro per poter conoscere lo sviluppo delle soluzioni progettuali.

I rappresentanti di Soprintendenza, Agenzia del Demanio, TAR e Progettisti trovano l'accordo sulla data del 19/11/2025 ore 10:30 presso la sede della Soprintendenza.

La Presidente riprende la parola e comunica che per la rifunzionalizzazione dell'Ex Circolo Sottufficiali da destinare a nuova sede del T.A.R. Toscana è stata approvata una nuova, ulteriore, linea di finanziamento sul cap. 7752 per € 4.850.000, per cui il finanziamento totale dell'intervento è di € 10.550.000, che garantiscono la copertura del Quadro Economico.

Prende la parola il dott. Fedele che ringrazia il clima di fattiva collaborazione emerso in sede di riunione e auspica che vengano individuate le soluzioni progettuali necessarie a garantire le finalità istituzionali del TAR.

La Presidente richiama la necessità di rispettare i tempi procedurali assegnati dalla legge per la conclusione della Conferenza.

La Presidente si riserva nuova convocazione della Conferenza all'esito dell'incontro del 19.11.2025

La riunione è chiusa alle ore 12.36.

La Presidente saluta e ringrazia i partecipanti

Il presente verbale sarà trasmesso a tutti i soggetti convocati e sarà pubblicato su sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio <https://www.agenziademanio.it/>

Firenze, 04.11.2025

Il segretario verbalizzante

La Presidente