



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana e Umbria

**Verbale terza 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 01/12/2025**

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 30.10.2025 è stata convocata la seconda riunione della Conferenza di Servizi simultanea per il 4 novembre 2025 ore 11:00;
- in data 24.11.2025 è stato trasmesso il verbale prot. 20096/2025/RU, della seconda riunione;
- con nota prot. 20139/2025/RU del 24.11.2025 è stata convocata la terza riunione della Conferenza di Servizi simultanea per il 1° dicembre 2025 alle ore 10.30;
- risultano pervenute a mezzo mail al RUP le seguenti comunicazioni a partecipare alla conferenza:
  - Prot. 18271 del 22.11.2025 da parte del T.A.R. Toscana per il Segretario Generale Dott. Massimo Fedele e la sig.ra Barbara Bergamini;

#### **TANTO VISTO E PREMESSO**

**la Presidente, Arch. Anna Coratella, dichiara aperta alle ore 10:33 la terza riunione** della Conferenza di servizi in forma simultanea in modalità sincrona in modalità telematica su piattaforma Microsoft TEAMS.

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

per il **Tribunale Amministrativo Regionale** per la Toscana la Presidente dott.ssa **Silvia La Guardia**;

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**;  
**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, Francesca Palermo, referente legale per il Servizio Gare e Appalti;
- per il Tribunale Amministrativo Regionale Per la Toscana il Segretario Generale Dott. Massimo Fedele e la sig.ra Barbara Bergamini;
- per RTP ARCHITETTO ANTONIO MARCON l'arch. Michele Monacelli.

La Presidente rappresenta ai partecipanti che la terza riunione della Conferenza è stata convocata a valle dell'incontro tra i Progettisti e i rappresentanti della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato e i rappresentanti del TAR.

La Presidente riassume i temi affrontati durante l'incontro del 19.11.2025 presso la Soprintendenza:

- prospetto su via XXVII aprile;
- sostituzione con infissi in ferro;
- copertura e assi visivi sul nuovo corpo scala nella chiostrina interna;
- boiserie dei vani interni;
- vano porta tra Chiostro del Silenzio – futura Aula Udienze – e Cenacolo;
- presenza nel progetto di betoncino armato all'intradosso delle volte;
- soppalco nella sala ex Infermeria;

e chiede ai progettisti di illustrare le relative elaborazioni progettuali.

L'arch. Monacelli espone, mostrando i documenti a video, tutti gli studi effettuati che confluiscono nel documento denominato "*Nota progettuale conclusiva*" allegato al presente verbale.

In particolare:

- in merito al prospetto su via XVII Aprile (cap. *Configurazione Prospetto Via XXVII Aprile* dell'allegato) sono state elaborate 6 diverse soluzioni per le aperture presenti che si differenziano per rapporto base/altezza a seconda del riferimento storico preso a modello (finestre dello stesso edificio o finestre rilevabili nel contesto urbano circostante); per la soluzione 4, come richiesto dalla Soprintendenza, è stato prodotto un approfondimento con l'aggiunta di cornici e grate di protezione in 3 soluzioni distinte;
- in merito agli infissi (cap. *Infissi esterni* dell'allegato) si propone la sostituzione di quelli esistenti con infissi in ferro tipologia Secco visivamente similari a quelli tradizionali in legno ma più performanti e funzionali, e di cui vengono mostrati alcuni esempi di utilizzo nell'ambito del restauro architettonico; viene fornito un dettaglio con sezione del profilo scelto, tipologia Secco modello OS2 75;
- in merito alla copertura del nuovo corpo scala interno alla chiostrina (cap. *Copertura Scala Esterna* dell'allegato), nelle due opzioni proposte ( tetto piano autonomo o tetto inclinato in continuità con la falda del corpo principale) viene mostrato come nel suo sviluppo verticale rimanga al di sotto del muro di confine quindi non percepibile dall'esterno, se non dall'ultimo piano del palazzo prospiciente via XVII Aprile (a nord, asse visivo n. 2 nella nota allegata) e dall'ultimo piano del palazzo su via di Santa Reparata (a ovest, asse visivo n. 3 nella nota allegata);
- in merito alle boiserie negli ambienti interni (cap. *Boiserie* dell'allegato), vengono mostrate le sezioni delle due tipologie previste, una a basso spessore in grado di inglobare piccoli elementi impiantistici e l'isolamento termico interno e una con incasso in grado di ospitare, oltre agli elementi della precedente anche i canali per il trattamento dell'aria e i ventilconvettori;
- in merito al vano porta che collega l'aula udienze col Cenacolo (cap. *Apertura verso il Cenacolo di Santa Apollonia* dell'allegato) con l'intento di restituire una connessione visiva, come in origine, tra i due ambienti, si propone la sostituzione dell'attuale tamponamento opaco con un infisso non apribile, idoneo a mantenere la separazione

fisica e acustica dei due spazi ma a consentire una reciproca visibilità interna, e dotato di sistemi di oscuramento da attivare all'occorrenza;

- in merito alla presenza nel progetto di betoncino armato all'intradosso delle volte (cap. *Interventi Strutturali* dell'allegato), viene proposta una modifica del progetto strutturale, con interventi di rinforzo inseriti all'estradosso delle volte, oltre l'alleggerimento del peso dei muri in falso che gravano su queste, grazie alla sospensione dei setti direttamente alla copertura; questi interventi consentono di preservare gli intonaci presenti all'intradosso delle volte;
- in merito al soppalco nell'Ex infermeria (cap. *Soppalco* nell'allegato), a seguito delle modifiche degli interventi strutturali che comprendono anche l'innalzamento delle catene, vengono proposte le soluzioni relative ad un soppalco concepito come elemento autonomo, totalmente reversibile e che integra i propri elementi strutturali in un sistema che contemporaneamente funge da arredo; viene presentato un soppalco con 2 aree distribuite da una scala centrale proposta in 2 varianti: scala dritta o scala elicoidale

La Presidente, terminata la presentazione e la discussione tra i presenti in ordine alle soluzioni elaborate dai Progettisti, acquisisce al presente verbale i documenti tecnici mostrati nel corso della riunione dal Progettista (allegato "*Nota progettuale conclusiva*").

Alla luce di quanto mostrato da parte dei progettisti, la Soprintendente Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato, dott.ssa Antonella Ranaldi, chiede alla Presidente di acquisire a verbale quanto segue:

"Nel corso della Conferenza di Servizi sincrona sono stati mostrati e descritti dai Progettisti gli approfondimenti e le soluzioni richieste dalla Soprintendenza sul progetto oggetto di approvazione per le quali esprime le seguenti indicazioni:

- 1) finestre sul prospetto di via XXVII Aprile secondo la soluzione n. 4, provviste di cornice esterna a filo muro con lo spessore della soluzione 4.1, con l'indicazione di posizionare il davanzale alla maggiore altezza possibile dal filo strada, compatibilmente con le esigenze dei vani interni;
- 2) installazione di infissi in metallo con l'indicazione di minimizzare la dimensione del profilo dell'infisso sul lato esterno;
- 3) boiserie di rivestimento come elementi di arredo reversibili ma utili alla dislocazione degli impianti ad esse integrati;
- 4) con riguardo al nuovo corpo scala esterno si opta per la soluzione a tetto tradizionale inclinato al fine di ridurre la visibilità dagli edifici limitrofi;
- 5) previsione di ripristino del vano porta della sala udienze sul Refettorio "Cenacolo di Andrea del Castagno" come proposto;
- 6) previsione del betoncino all'intradosso delle volte da considerarsi superata dalla nuova soluzione strutturale prospettata, che preserva gli intonaci dell'intradosso;
- 7) per l'ambiente voltato Ex Infermeria: la previsione di innalzamento delle catene consente un soppalco concepito come elemento di arredo autonomo e totalmente reversibile;

- 8) in ragione dell'appartenenza del compendio ai beni del demanio storico – artistico statale, si chiede l'integrazione al progetto di una sezione specifica di documenti inerenti il restauro (es. relazione, capitolato, elaborati grafici).

In merito a scelte di dettaglio relative alla previsione di grate alle finestre e alla scelta stilistica della tipologia di scala per il soppalco, si ritiene opportuno che sia il TAR a fornire le proprie indicazioni in base alle proprie esigenze di utilizzo.

Pertanto in relazione a quanto acquisito in sede di conferenza di Servizi e sopra elencato la Soprintendente Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato, arch. Antonella Ranaldi, e il responsabile del Progetto per la Soprintendenza, arch. Francesca Fabiani, **esprimono parere favorevole** al 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 così come risultante dalle soluzioni presentate dal Progettista nel corso della Conferenza di Servizi e sopra specificate e restano in attesa dell'**acquisizione formale** al progetto delle soluzioni elaborate e mostrate in sede di Conferenza."

Prima dell'inizio dei lavori, si chiede di comunicare il nominativo della Direzione dei Lavori e la data di inizio e di fine dei lavori. Sarà cura della D.L. mantenere i contatti con il Funzionario Responsabile del procedimento della Soprintendenza ai fini di informarlo sull'andamento dei lavori, sulle indagini, su prove e campionature preliminari da esaminare nel corso dei lavori per gli aspetti di restauro delle superfici. A fine lavori, dovrà essere trasmessa la relazione finale con la documentazione fotografica di prima, durante e dopo l'intervento, nonché la documentazione delle indagini, ricerche e analisi compiute."

La Presidente del T.A.R. Toscana dott.ssa Silvia La Guardia esprime la propria condivisione delle soluzioni indicate rispetto ai temi affrontati, in particolare: il ripristino della connessione visiva tra l'ex Chiostro del Silenzio e il Cenacolo di Andrea del Castagno che darà ulteriore prestigio alla nuova Aula Udienze e la possibilità, attraverso la modifica del progetto strutturale, di garantire la presenza del soppalco nell' ex Infermeria per una maggiore funzionalità dell'ambiente.

In merito ai temi di dettaglio rilevati, garantiti i requisiti di sicurezza esprime la propria preferenza per le finestre senza grate che consentono maggiore luminosità all'interno. Riguardo la scala del soppalco ritiene più funzionale, ai fini anche della sicurezza, la scala con sviluppo lineare.

La Presidente arch. Coratella acquisisce a verbale il parere di Publiacqua S.P.A. pervenuto nell'ambito dei termini della conferenza asincrona, acquisito al nostro prot. 13879/2025/RU del 13.08.2025 e confermato nell'ambito della conferenza simultanea con parere pervenuto al nostro protocollo 17826/2025/RU del 21.10.2025.

I Verbali della Conferenza di Servizi e i relativi allegati sono trasmessi alla Direttrice Regionale dell'Agenzia del Demanio Direzione Toscana e Umbria ai fini dell'adozione della determinazione conclusiva della Conferenza.

La riunione è chiusa alle ore 11.32.

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, 01.12.2025

Allegati:

*Nota progettuale conclusiva*

La Presidente