

Azienda Pubblica Servizi alla Persona "Città di Siena"
Via Campansi, 18 - 53100 Siena - P.Iva e C.f. 01170590523

**AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATE ALLA
PRESENTAZIONE DI PROGETTI DI VALORIZZAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "ISTITUTO TOMMASO PENDOLA - EX SEZIONE MASCHILE",
UBICATO IN SIENA VIA TOMMASO PENDOLA, 62**

ART 1 - Premessa

L'Asp Città di Siena rende pubblica la procedura in oggetto in esecuzione della Deliberazione n.48 adottata dal CDA in data 20 Novembre 2017.

Nel quadro di interventi di conservazione, valorizzazione ed utilizzo dei beni appartenenti al proprio patrimonio immobiliare, l'Asp Città di Siena intende dare avvio e/o partecipare ad iniziative rientranti e/o compatibili con le proprie finalità istituzionali che, in relazione al relativo programma, contemplino interventi specifici aventi ad oggetto propri immobili.

L'Asp Città di Siena con il presente avviso manifesta la volontà di procedere ad interventi di miglioramento, sotto il profilo patrimoniale e funzionale, di alcuni spazi del Complesso immobiliare denominato "Istituto Tommaso Pendola - Ex Sezione Maschile", sito in Siena - Via Pendola, 62, come da planimetria allegata, che riguarda una superficie di circa mq. 2340,00 uno spazio avente una cubatura di circa mc. 11700,00.

Art. 2 - Obiettivi

Per le finalità di cui al precedente art. 1, l'Asp Città di Siena intende valutare progetti di utilizzo anche parziale da parte di soggetti terzi degli spazi di cui trattasi, anche in una logica collaborativa e per lo svolgimento di servizi e attività prioritariamente compatibili con le attività istituzionali dell'Ente che ricomprendano necessariamente la realizzazione di interventi conservativi, di valorizzazione e riuso della porzione di fabbricato sopra indicata.

L'Asp Città di Siena intende pertanto verificare eventuali offerte relative alla gestione degli spazi, attraverso proposte progettuali corredate da un dettagliato piano economico finanziario e dal relativo piano di gestione complessiva su base pluriennale, comprendente la realizzazione di interventi di ristrutturazione, conservazione e valorizzazione.

Le eventuali proposte presentate a seguito della pubblicazione del presente avviso non vincolano in alcun modo l'Asp Città di Siena.

Art. 3 - Finalità

La presente indagine conoscitiva è finalizzata ad avviare un confronto qualificato e costruttivo con tutti i soggetti interessati ad intervenire alla riqualificazione del complesso in oggetto, limitatamente alla porzione indicata nella allegata planimetria, acquisendo proposte che possano realizzarne l'uso e relativa valorizzazione.

Le manifestazioni di interesse presentate non saranno in alcun modo vincolanti per l'Asp Città di Siena ed i soggetti partecipanti non matureranno alcuna posizione di vantaggio, di prelazione o di altro tipo di diritto in relazione alle future scelte.

Non è prevista la formulazione di graduatorie o l'attribuzione di punteggi, premi, né di corrispettivi, risarcimenti o rimborsi di alcun tipo per le manifestazioni di interesse e le proposte pervenute.

Resta inteso che l'Asp si riserva fin da ora di dare corso a trattativa privata nei confronti del/dei soggetto/i partecipante/i alla procedura di cui trattasi che rientreranno del gradimento, sotto il profilo dell'intervento del successivo riuso e della compatibilità istituzionale dell'impiego / attività che ne deriverà.

Art. 4 - Destinatari promotori

L'indagine è rivolta a soggetti vari (operatori economici, associazioni, fondazioni, persone fisiche, enti in forma singola o associata od altre persone giuridiche di qualsiasi natura) che, singolarmente o congiuntamente, abbiano interesse, diretto o indiretto, ad intervenire e contribuire alla rifunzionalizzazione della porzione immobiliare in oggetto, presentando apposito progetto secondo quanto indicato all'articolo 2, corredato da una proposta d'impiego e relativo *business plan* di sostenibilità economico - finanziaria.

Art. 5 - Descrizione del complesso immobiliare

Cenni storici e descrizione dell'Immobile:

L'Istituto Pendola per Sordomuti trae la sua origine da Padre Tommaso Pendola delle Scuole Pie, che ne fu il fondatore nell'anno 1828 e dal Decreto del Granduca di Toscana, in data 13 Aprile 1843. L'Istituto fu fondato per accogliere, educare ed istruire gratuitamente sordomuti poveri di ambo i sessi. La prima sede dell'Istituto Pendola fu in Via S. Pietro in una casa privata in affitto. Poco dopo, varie donazioni, (fra cui quella del Granduca Leopoldo II) permisero l'acquisto dell'ex-convento di Santa Margherita in Castelveccchio. Nasce quindi il Convitto organizzato in due sezioni distinte: maschile e femminile; successivamente nel 1844 con la soppressione dell'Istituto per Sordomuti di Pisa prese la denominazione di "Regio Istituto Toscano per sordomuti",

Dai progressi dovuti a Tommaso Pendola con l'adozione di una nuova metodologia didattica derivò una certa fama dell'Istituto senese, tanto che nel 1873 venne tenuto a Siena il primo congresso dei Maestri Italiani dei sordomuti, che invitò l'Amministrazione cittadina ad assicurare una sede degna dell'Istituto. In seguito a questo invito nel 1874 si formò una commissione per studiare il problema, composta da Pandolfo Petrucci e Luciano Banchi, come rappresentanti del Consiglio della Provincia; questi chiamarono ad affiancarli Giuseppe Partini ed il capo maestro muratore Agostino Andreucci, incaricati di eseguire gli studi tecnici.

Il Partini presentò alla Commissione due alternative: o la costruzione di un nuovo fabbricato fuori città o l'ingrandimento del locale dove già era la sede dell'Istituto; scartata la prima ipotesi si optò per un progetto che prevedesse l'ingrandimento dell'edificio su di un orto antistante di proprietà dell'Istituto stesso. Tra le due proposte presentate dal Partini, quella approvata dalla commissione il 25 settembre 1875 consisteva in "una nuova fabbrica sul muro che cinge l'orto davanti all'Istituto, con un cavalcavia in corrispondenza della porta di ingresso, che mette in comunicazione la nuova con la vecchia fabbrica".

Nell'Aprile del 1877 iniziarono i lavori di spianamento dell'orto dove dovrà sorgere la nuova fabbrica secondo le direttive del Partini (tale orto è chiaramente visibile nella mappa del Catasto Leopoldino di Siena disegnata intorno al 1820). Nel 1878 la facciata dell'edificio è terminata ed i lavori all'interno sono a buon punto. L'acquisto di una casa contigua al nuovo fabbricato porta ad un notevole ampliamento del primitivo progetto; così intorno al 1883 oltre al corpo principale era stata aggiunta sulla destra un'ala e costruita un nuovo fabbricato di fronte all'ingresso, cosicché per tre lati il cortile interno era circondato da edifici dell'Istituto. Terminati i nuovi locali nel 1883, sempre sotto la direzione del Partini, inizia la riduzione del vecchio convento di S. Margherita, per ricavare nuovi locali per il convitto femminile; i lavori, che consistono anche nella rettifica della facciata, sul finire del 1884 sono quasi terminati.

Nell'Agosto 1889 vengono appaltati alcuni lavori per la sezione maschile, sempre proposti dal Partini, che consistono nell'ampliamento dell'Istituto anche sul quarto lato del cortile.

Il balcone del finestrone della facciata della sezione maschile viene eseguito tra il 1896 ed 1897 da Agenore Socini, subentrato come architetto dell'Istituto alla morte del Partini; lo stesso Socini eseguirà la facciata della sezione femminile.

L'Istituto per sordomuti Tommaso Pendola, con la sua sezione maschile (la sezione femminile si trova sul lato opposto della omonima Via Tommaso Pendola), occupa planimetricamente l'estremità orientale dell'isolato che si estende tra le Vie T. Pendola, San Quirico ed il vicolo di Castelvecchio. Per la gran parte è frutto di nuova edificazione fine ottocentesca, (come esplicito nel paragrafo precedente), se si esclude un tratto lungo Via di San Quirico in cui riutilizza il preesistente tessuto edilizio, di impianto medievale con successive modificazioni. La situazione precedente all'ampliamento e ristrutturazione dell'Istituto da Parte del Partini si nota chiaramente nelle piante ottocentesche della città, quali ad esempio il Catasto Leopoldino, dove si nota l'insieme dei piccoli edifici lungo Via San Quirico ed ampi tratti ad orto lungo Via Pendola, disposizione confermata anche nella seicentesca veduta di Siena di Francesco Vanni dove però l'orto sembra fosse stato di dimensioni assai minori per la presenza di altri piccoli fabbricati. Il prospetto lungo Via di San Quirico scendendo verso Via Stalloreggi, interamente in laterizio è assai sobrio, per la presenza al piano terra di una serie di sette arcate tamponate ed un sovrastante ordine di finestre rettangolari (le arcate parzialmente tamponate lungo Via Castelvecchio corrispondono al Cinema Nuovo Pendola, installato sul luogo di una sala per rappresentazioni già esistente); la facciata è scandita da cornici marca davanale e di imposta degli archi, sempre in laterizio. Su via San Quirico, nell'angolo di fronte alla Chiesa, il complesso comprende una parte di nuova edificazione, costituita da un paramento in laterizio con doppio ordine di finestre (con cornice marcadavanale al piano primo), mentre più avanti, verso Via Pendola e Pian dei Mantellini, presenta una parte costituita dal tessuto edilizio precedente, dal paramento in laterizio parzialmente intonacato, articolato su piano terra, con aperture ad arco a tutto sesto, e due ordini superiori di finestre rettangolari.

Il fronte su Via Tommaso Pendola costituisce la facciata principale, scandita da cornici marca davanale e di imposta degli archi, e con doppio ordine di aperture: ampie finestre con arco a tutto sesto al piano terra, ed al piano primo finestre rettangolari con incorniciatura e cimasa sostenuta da due mensole. In facciata è fortemente evidenziato l'asse di ingresso, con un ampio ed elaborato portale concluso da un balconcino e da una finestra con timpano triangolare.

Relativamente ai materiali, la fascia posta alla base del fabbricato, l'apparato plastico decorativo del prospetto, le cornici orizzontali, le incorniciature delle finestre, il portale di ingresso sono in pietra arenaria; il resto del paramento è in laterizio.

Il complesso è articolato intorno all'ampio cortile centrale di forma poligonale, sul perimetro del quale si sviluppa un loggiato chiuso che aveva funzione di corridoio di collegamento di tutte le parti del complesso; il loggiato presenta all'interno una successione di volte a crociera, sostenute da pilastri quadrati modanati e da peducci alle pareti interne, con caratteristiche assai simili agli omologhi esempi della sezione femminile del medesimo istituto.

Al piano terra, lungo il loggiato, troviamo il busto in marmo con iscrizione datata 1884, contenuto all'interno di una nicchia ad esedra con semicupola.

Ad eccezione dell'ala ovest dove l'edificio recupera con una rifusione alcune costruzioni preesistenti, le altre parti del fabbricato, tutte di nuova edificazione, si presentano morfologicamente omogenee, pur nella distinzione delle funzioni.

Al piano terra gli ambienti presentano prevalentemente soffitti voltati, a cominciare dall'ampio atrio di ingresso voltato a botte, le aule di pianta rettangolare e dalla notevole altezza, per la gran parte presentano coperture con volta a crociera terminante sui due lati con volta a botte e botte ribassata; si trovano anche locali (fortunatamente in minima percentuale) con solai in profilati in ferro e volte in laterizio.

Sull'ala nord dell'Istituto si colloca il cinema Nuovo Pendola; il locale ha subito nel tempo interventi di adattamento, tra cui alcuni, principalmente relativi agli impianti, relativamente recenti. La sala del cinema a cui si accede dal loggiato fiancheggiante il cortile, consiste in un locale allungato con una successione di volte a vela costolonate, e delimitate sui lati da volte a botte trasversali; quest'ultime sono sostenute da colonne in stucco raccordate con travi alle pareti laterali. Il locale era probabilmente già dall'inizio utilizzato come teatro o saletta di rappresentazione ad uso dei sordomuti.

Ai piani superiori i locali presentano per la gran parte solai in struttura lignea controsoffittati in incannicciato. La copertura è in struttura lignea, integralmente ristrutturata recentemente.

NELLO SPECIFICO E PER FACILITA' DI TRATTAZIONE VENGONO RIPORTATE DI SEGUITO ALCUNE CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI TRATTASI:

Porzione immobiliare all'interno del complesso denominato "Istituto Tommaso Pendola - ex sezione maschile", ubicato in Siena Via Tommaso Pendola, 62, piani seminterrato, terra e primo.

a) Descrizione dell'immobile

Gran parte della porzione immobiliare è attualmente libera. Una porzione residuale posta al piano terreno è attualmente locata alla Contrada della Pantera.

La porzione di fabbricato oggetto della presente relazione è sita al piano terra e primo, con locali accessori al piano seminterrato ed occupa integralmente il complesso immobiliare, ad eccezione del lato nord (cinema Nuovo Pendola piano terra e locali già periziati al piano primo).

L'accesso principale all'unità immobiliare è da Via Tommaso Pendola, n.c. 62, da ingresso comune, che conduce alla scala di collegamento tra i piani seminterrato e primo, ed all'ampia corte esterna, dalla quale si accede agli altri locali.

b) Situazione Catastale

Attualmente l'unità immobiliare risulta catastalmente censita, nella sua totalità, presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Siena al Foglio n. 133, Particella n. 285 sub. 18 e 20 e Particella n. 286 sub. 9 (graffati) - Categoria B1 - Classe 4 - Consistenza mc. 19.053 Rendita €. 37.392,20, in carico all'A.S.P. città di Siena, con sede in Siena, Via Campansi n. 18.

c) Situazione Urbanistica

L'immobile è classificato nel Regolamento Urbanistico del Comune di Siena all'art.

Art. 54 Tessuto del Centro storico 3 (CS3)

1. Si tratta di un insieme discontinuo di complessi, aggregati e manufatti emergenti nel tessuto urbano, che rappresentano eccezioni alla ripetitività del principio insediativo ricorrente; le funzioni ospitate negli edifici sono generalmente di interesse collettivo, quali grandi attrezzature pubbliche o sedi di istituzioni rappresentative dell'identità della città.

2. I complessi e manufatti che costituiscono il tessuto CS3, indicati con riferimento numerico nelle tavole R03, sono sottoposti alla seguente specifica normativa:

31 - Ex Istituto Tommaso Pendola

Edificio, già sede dell'Istituto Tommaso Pendola per i Sordomuti (Pendola maschile), sviluppato intorno ad una corte centrale.

- destinazioni d'uso: Residenza. Servizi culturali. Direzionale. Servizi universitari.

- tipo di intervento: restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia nel caso di recupero a fini residenziali.

- strumento di attuazione: intervento edilizio diretto.

d) Consistenza

La superficie commerciale della porzione immobiliare oggetto dell'avviso risulta essere pari a circa mq. 2.590,00

e) Vincoli

Con Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana n.115/2005, l'immobile de quo, è stato dichiarato di interesse storico ai sensi del Dlgs 42/2004 e s.m.i.

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, ai sensi dell'art 55 del Dlgs 42/2004, ha autorizzato, con nota prot. Asp n. 1380/EC del 19/02/2010, la alienazione dell'immobile di cui all'oggetto.

La porzione immobiliare è corredata da **Ampio cortile di forma poligonale sul perimetro del quale si sviluppa un loggiato chiuso, originariamente destinato a corridoio di collegamento di tutte le parti del complesso.**

Su detto cortile si affacciano le uscite di sicurezza del Cinema Pendola, nonché ulteriori porte - finestre o comunque ulteriori accessi di locali per lo più liberi ed in parte locati alla Contrada della Pantera.

Art. 6 - Contenuto delle manifestazioni di interesse

Le proposte dovranno evidenziare le caratteristiche essenziali della rifunionalizzazione, in coerenza con le prescrizioni urbanistiche indicate e con le vocazioni sociali e culturali dell'immobile stesso. Le proposte potranno altresì suggerire un'eventuale nuova distribuzione dei volumi e quant'altro si ritenga utile ai fini del perseguimento delle stesse.

Le manifestazioni di interesse dovranno tenere conto del principio della sostenibilità tecnico-economico-gestionale delle riqualificazioni suggerite, i cui oneri potranno essere a carico del soggetto proponente o eventualmente anche compartecipati dall'Asp Città di Siena, in considerazione della tipologia e dell'entità dell'intervento proposto e delle caratteristiche della valorizzazione e dovranno necessariamente essere

compatibili con i profili istituzionali dell'Asp e di obiettivi sostenibili anche sotto il profilo dell'utilità sociale e a vantaggio della comunità.

Oltre a quanto già esposto le manifestazioni di interesse dovranno, in particolare, contenere:

- A) ELABORATO PROGETTUALE DAL QUALE RISULTI LA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI, LA DESTINAZIONE E IL RELATIVO IMPEGNO DI SPESA.
- B) PIANO ECONOMICO FINANZIARIO, CORREDATO DI ANALISI DI MERCATO
- C) PIANO DI GESTIONE COMPLESSIVO PLURIENNALE

L'ASP si riserva di chiedere all'offerente, a sue proprie spese, l'asseverazione del piano economico - finanziario e gestionale a cura di soggetto abilitato.

Art. 7 - Documentazione informativa

La documentazione informativa comprende rilievi planimetrici e documentazione fotografica e sarà visionabile presso la sede dell' A.S.P. Città di Siena, in Via Campansi n.18, Siena.

Informazioni o delucidazioni ovvero documentazioni complementari potranno essere richieste, con istanza indirizzata tramite mail all'indirizzo f.preteni@asp.siena.it (Dr.ssa Francesca Preteni, telefono 0577/46001).

Art. 8 - Sopralluogo

Ai fini della presentazione delle manifestazioni di interesse e delle relative proposte di valorizzazione è possibile effettuare un sopralluogo presso il complesso in oggetto, da prenotare tramite e-mail al suddetto indirizzo (f.preteni@asp.siena.it).

Art. 9 - Modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse

La manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, dovrà essere recapitata all'ufficio protocollo dell'Asp Città di Siena - Via Campansi, 18 - 53100 Siena.

Le proposte devono essere inserite in apposito plico, debitamente sigillato, e recante all'esterno la dicitura "MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATA ALLA RIFUNZIONALIZZAZIONE DI PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "PENDOLA"" entro e non più tardi delle ore 12,00 del giorno 16 Febbraio 2018.

Il plico dovrà contenere, oltre alla documentazione indicata in precedenza, anche il presente avviso datato e sottoscritto in ogni pagina come segno di accettazione del suo contenuto con particolare riferimento agli effetti che esso potrà produrre.

I soggetti che avranno partecipato alla procedura in oggetto potranno essere invitati ad illustrare le rispettive proposte di valorizzazione nell'ambito di specifici incontri con l'Asp Città di Siena, in date da concordare.

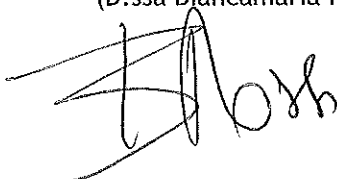
Art. 10 - Effetti della manifestazioni di interesse.

A seguito del recepimento delle manifestazioni di interesse l'Asp Città di Siena potrà individuare la/le proposta/e progettuale/i più coerente/i con i fini statuari aziendali, nonché maggiormente compatibile/i sotto il profilo di sostenibilità economica. L'Asp si riserva di valutare, in tale fase, l'entità della eventuale contribuzione a suo carico da poter destinare al parziale recupero e conservazione degli spazi in argomento.

Siena, 21 novembre 2017

IL DIRETTORE

(D.ssa Biancamaria Rossi)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Rossi', written over a horizontal line.