

Buongiorno

Lieti di far cosa gradita la presente per informarVi in merito alla pubblicazione del bando Auditorium sul sito internet del Comune di Fiesole in amministrazione trasparente:

<http://trasparenza.comune.fiesole.fi.it/> sezione : "BANDI DI GARA E CONTRATTI" -  
*"CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE - EX ART. 3 BIS DEL D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALL'ART. 1 DELLA L. N. 410/2001 (ESTESA AI COMUNI DALL'ART. 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO NELLA L. 133/2008) - DEL NUOVO AUDITORIUM DI PIAZZA MERCATO A FIESOLE - INDIZIONE II^ PROCEDURA DI GARA"*

Link diretto:

[http://trasparenza.comune.fiesole.fi.it/web/trasparenza/papca-g/-/papca/display/19411?p\\_auth=Sh3SGJiY&p\\_p\\_state=pop\\_up&controlPanelCategory=portlet\\_jcitygovalbopubblicazioni\\_WAR\\_jcitygovalbiportlet](http://trasparenza.comune.fiesole.fi.it/web/trasparenza/papca-g/-/papca/display/19411?p_auth=Sh3SGJiY&p_p_state=pop_up&controlPanelCategory=portlet_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet)

**con l'occasione trasmettiamo anche Information Memorandum**

**Cordiali saluti**  
**Lo Staff del Sindaco**  
**055/5961227**



COMUNE DI  
FIESOLE

# INFORMATION MEMORANDUM



*Immabile denominato*  
**“NUOVO AUDITORIUM DI FIESOLE”**  
*Piazza del Mercato, Fiesole – Firenze*

Settembre 2017

# Indice

<i>Premessa</i>	pag. 3
<b>1. Inquadramento territoriale</b>	
1.1 Ambito geografico territoriale	pag. 4
1.2 Sistema infrastrutturale logistico	pag. 5
1.3 Turismo	pag. 6
<b>2. Descrizione dell'immobile</b>	
2.1 Premessa	pag.8
2.2 Ingresso/Foyer	pag.12
2.3 Zona artisti	pag.14
2.4 Zona Bar	pag.16
2.5 Terrazza panoramica e sottotetto	pag.18
2.6 Esterni	pag.20
<b>3. Indicazioni progettuale</b>	pag.21
<b>4. Quadro normativo</b>	
4.1 Normativa di riferimento	pag.23
4.2 Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)	pag.24
4.3 Regolamento Urbanistico (R.U.)	pag.25
<b>5. Concessione di valorizzazione</b>	pag.26

## Premessa

Piazza Mino da Fiesole

Vicinissima alla città ma con una personalità tutta sua, **Fiesole** è posta sulla collina che domina Firenze, in una **splendida posizione panoramica**. Il primo insediamento risale al periodo etrusco ma conserva importanti testimonianze anche romane lo dimostra la vasta Area Archeologica.

Nel corso dei secoli, schiere di artisti, nobili e celebrità hanno amato Fiesole per l'amenità della natura, del panorama e per la sua **ricchezza culturale e di vestigia del passato**. Sono legati alla città di Fiesole personaggi celebri come **Gabriele d'Annunzio, Giovanni Boccaccio, Benedetto da Maiano, Beato Angelico** ed altri pittori, scrittori, aristocratici "amanti del bello".

Durante la stagione estiva la città di **Fiesole organizza**, oramai da decenni, **spettacoli, concerti, incontri**, utilizzando prevalentemente le aree all'aperto offerte dal Teatro Romano. Al di fuori di questo periodo limitato nel tempo il Comune è impossibilitato ad offrire un luogo adatto per promuovere tali attività, pertanto il **nuovo auditorium di Fiesole** vuole rappresentare una **valida soluzione per ospitare**, nel corso di tutto l'anno, **manifestazioni culturali, conferenze, teatro, concerti, proiezioni cinematografiche**.

Il presente **Information Memorandum** vuole fornire un **quadro informativo**, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utile sia a comprendere le potenzialità dell'edificio, che ad elaborare una proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento a tutte quelle funzioni compatibili con la nuova struttura.

L'avviso pubblicato da Comune di Fiesole per l'affidamento in concessione di **valorizzazione del bene per attività culturali e di spettacolo**, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, che sposi al meglio le funzioni per cui è nato il nuovo auditorium con le esigenze del beneficiario della concessione.

Funzioni che comprendono **attività artistiche e culturali di qualità, di rilevanza nazionale e internazionale**, all'interno del settore del **cinema, dello spettacolo, della musica** e della cultura in genere.



# 1. Inquadramento territoriale

## 1.1 Ambito geografico

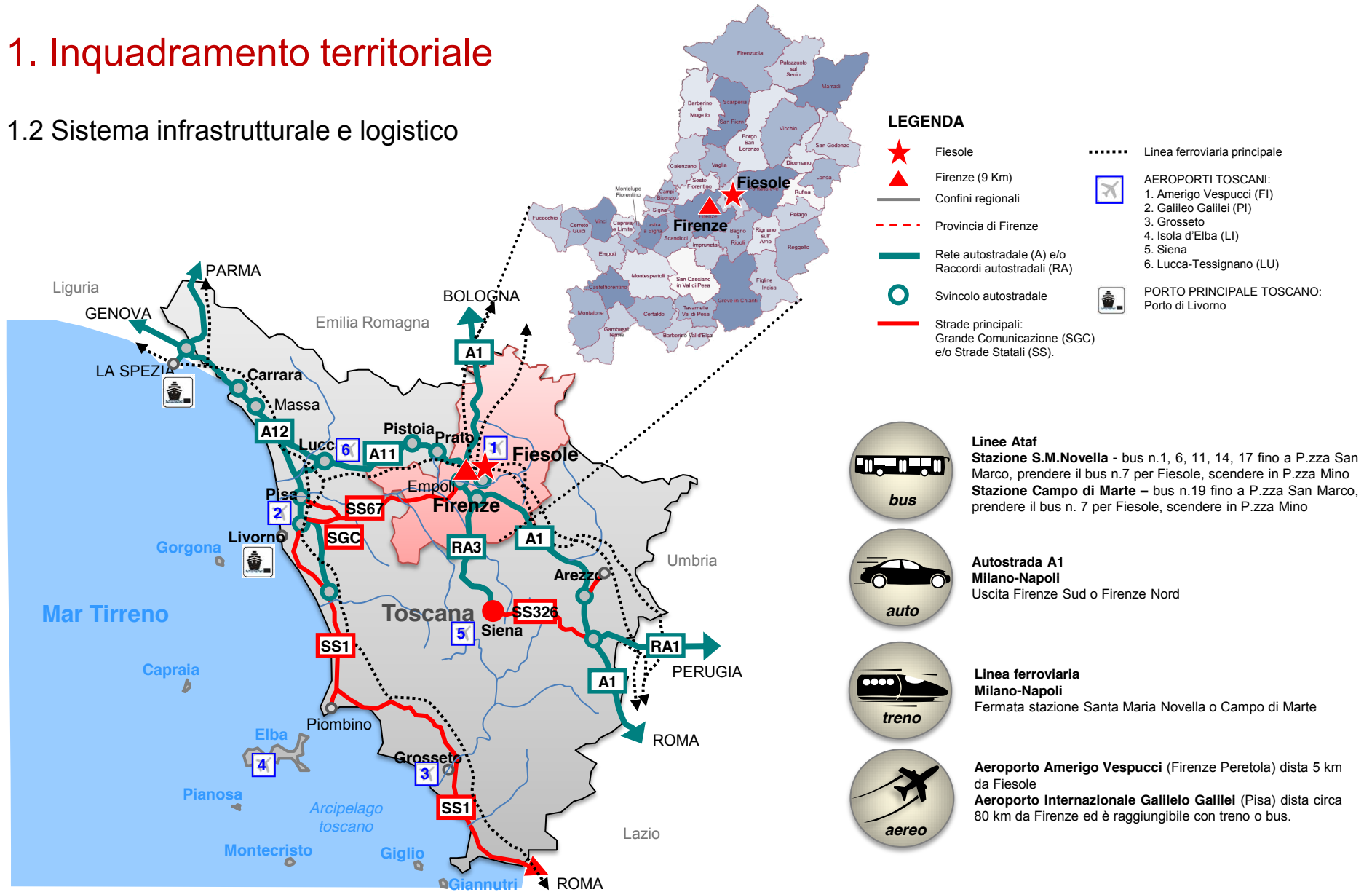


Foto aerea



# 1. Inquadramento territoriale

## 1.2 Sistema infrastrutturale e logistico



# 1. Inquadramento territoriale

## 1.3 Turismo

**Archeologia e musei** - Il passato luminoso di Fiesole, già centro importante in epoca etrusca, emerge inaspettato da ogni suo vicolo, lasciando piacevolmente meravigliato il visitatore che vi si imbatte anche per caso. Evidenze archeologiche di straordinario interesse sono visibili a tutti e, soprattutto, nello stesso luogo in cui furono costruite più di duemila anni fa: le mura etrusche, che in parte circondano ancora la città, le tombe etrusche in Via del Bargellino e la preziosissima Fonte Sotterra sono soltanto alcune delle testimonianze più evidenti della ricchezza storico-archeologica del luogo. L'**area archeologica**, è formata da 35.000 mq di area verde e vi si trovano il **Teatro Romano**, i resti di un tempio etrusco-romano e delle terme romane. Qui sorge anche il **Museo Civico Archeologico**, con reperti etruschi, romani, longobardi, provenienti dal territorio fiesolano e non solo.

A pochi metri dal sito archeologico, il **Museo Bandini** raccoglie pitture fiorentine dal Duecento al Quattrocento e terrecotte dei Della Robbia.

Una passeggiata in mezzo al paesaggio fiesolano conduce al **Museo Fondazione Primo Conti**, in cui si possono ammirare dipinti e disegni del Maestro del Futurismo.

Presso la **Fondazione Giovanni Michelucci**, costruita dall'Architetto nel 1982, sono consultabili l'archivio dei lavori del famoso architetto, i suoi disegni, i plastici e la biblioteca. Villa il Roseto, sede della fondazione, vanta una tra le vedute più belle su Firenze e la valle dell'Arno.

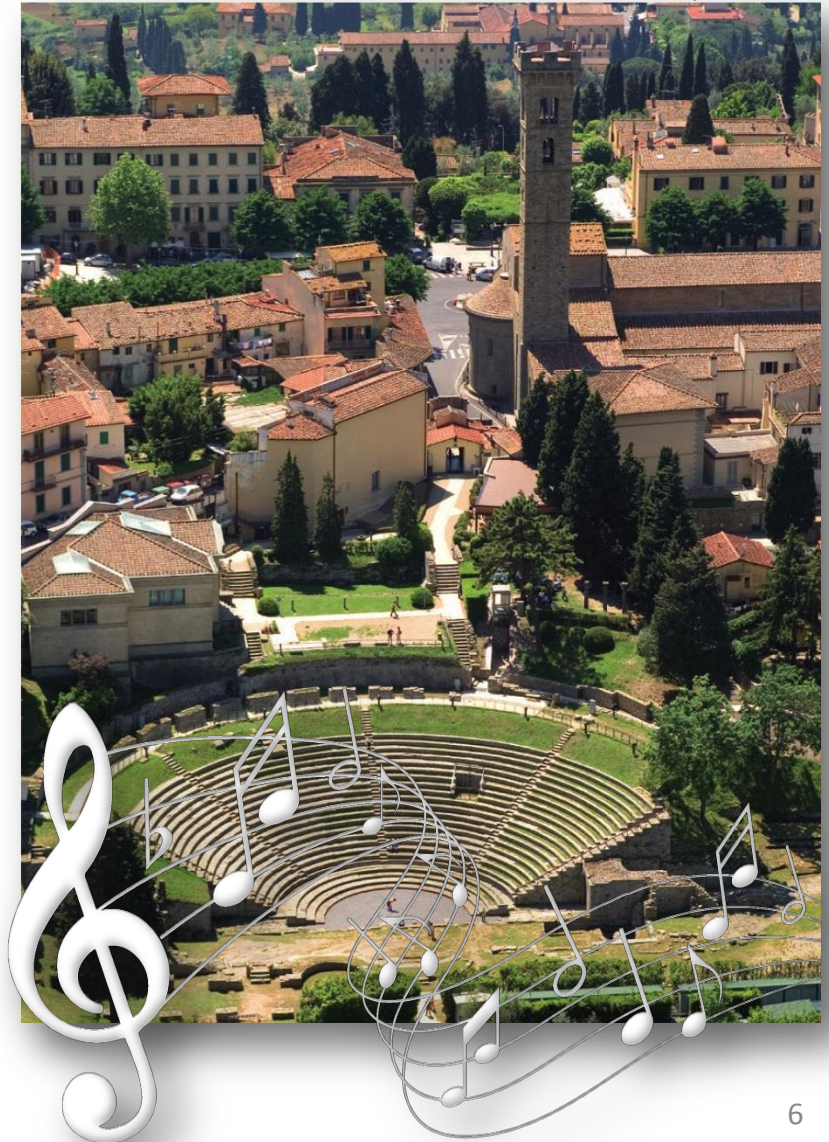
In Piazza Mino è possibile visitare la **cattedrale romanica di San Romolo**, davanti alla quale comincia Via S. Francesco, che conduce al punto panoramico su Firenze e al **Convento di San Francesco**. Il convento, posto sull'antica rocca etrusca, ospita opere d'arte ed un Museo Missionario.

A **San Domenico**, frazione tra Firenze e Fiesole, è possibile visitare la **Badia Fiesolana** (antica cattedrale di Fiesole) e la **Chiesa e Convento di San Domenico**, dove visse Beato Angelico.

L'**area di Montececeri** è conosciuta fin dall'antichità per le sue cave di pietra serena utilizzata per la costruzione e la decorazione di importanti strutture architettoniche fiesolane. Documenti di archivio attestano che qui Leonardo da Vinci possedeva un oliveto da dove nel 1506, tentò i suoi primi esperimenti di volo.

*continua*

*Vista panoramica*



# 1. Inquadramento territoriale



Teatro romano



Festa di San Romolo

## Arte e musica

**Estate fiesolana** - E' il mega-evento fatto di musica, cinema, teatro e danza che anima da più di 60 anni l'estate di Fiesole. Un ricco calendario di spettacoli all'insegna dell'intrattenimento che si svolge per la maggior parte nella prestigiosa cornice del Teatro Romano, all'interno dell'Area Archeologica di Fiesole. Da metà giugno a fine luglio, Fiesole diventa il palcoscenico di questo evento che trasforma la cittadina in un laboratorio creativo che prevede concerti, anteprime e premiazioni di grande livello, grazie alla presenza di numerosi ed illustri ospiti internazionali. In occasione dell'Estate Fiesolana si svolge il **Premio Fiesole ai Maestri del Cinema**, un evento che ogni anno porta a Fiesole i più grandi registi e/o attori internazionali. Nato nel 1966 per volontà del Comune di Fiesole con lo scopo di consegnare un riconoscimento a quei registi che, con le loro opere, rappresentavano il cinema italiano nel mondo, dal 1972 il Premio Fiesole ai Maestri del Cinema si aprì all'orizzonte cinematografico mondiale, ponendo l'attenzione sulle personalità più importanti della storia del cinema.

**Fiera di San Romolo** - La Fiera di San Romolo è la manifestazione folkloristica con il quale la città di Fiesole celebra ogni anno la memoria del santo patrono, cui è intitolato il Duomo. La Fiera si tiene ogni anno nei giorni che precedono la ricorrenza religiosa, che cade il 6 di luglio: si compone di un "triduo di apertura" (il 3, 4 e 5 luglio) in preparazione della festa, in cui si svolgono concerti e spettacoli teatrali, per culminare poi nei festeggiamenti veri e propri che prevedono la Messa solenne con la Processione, i fuochi d'artificio ed una grande mostra mercato nel centro del paese che attira migliaia di turisti.

**Festa del cioccolato** - Dal 2009 ormai, Fiesole ospita in Piazza Mino, a febbraio, un evento goloso legato al mondo del cioccolato artigianale. Numerosi maestri cioccolatieri arrivano da tutta Italia per proporre le proprie creazioni al cacao, declinate nei modi più fantasiosi: dalle praline assortite ai cioccolatini ripieni, dalle creme spalmabili al cioccolato da bere.

**Sagra del tartufo** - Si tiene ogni anno al Girone, frazione del comune fiesolano che lambisce l'Arno, la sagra dedicata al pregiato tubero ipogeo, il tartufo. Ogni anno per tutto il mese di settembre musica, spettacoli ed eventi speciali fanno da cornice alle specialità al tartufo proposte: crostini, taglierini, uova e tutte le altre ricette tradizionali che impiegano il profumato prodotto.



## 2. Descrizione dell'immobile



Foto aerea

### 2.1 Premessa

Il nuovo Auditorium, di proprietà del Comune di Fiesole è ubicato in piazza del Mercato 9, in un'area occupata in precedenza dal cortile della Società Filarmonica di Fiesole costruito in adiacenza all'edificio originario, che è stato completamente ristrutturato e sopraelevato di un piano per far fronte alle nuove esigenze. La vicinanza con l'area archeologica ha determinato uno studio di fattibilità ed una attenzione nell'utilizzo di materiali compatibile con le pre-esistenze.

L'edificio racchiude una serie di soluzioni tecnologiche, espressione di una ottimizzazione del rapporto tra la qualità architettonica e quella funzionale, che ha permesso quindi di conseguire l'obiettivo assoluto di progettare un edificio di pregiata fattura.

L'auditorium si presenta come un unico volume, adiacente all'edificio sede della Filarmonica, distinguendosi, da quest'ultima, oltre che per funzioni anche per finiture.

L'ingresso è caratterizzato da un corpo completamente vetrato, che racchiude le funzioni più aperte al pubblico quali il foyer, il bar, una zona espositiva; mettendo inoltre in risalto questo rapporto tra interno ed esterno così da far percepire questo spazio "chiuso" come una naturale continuazione della piazza e viceversa.

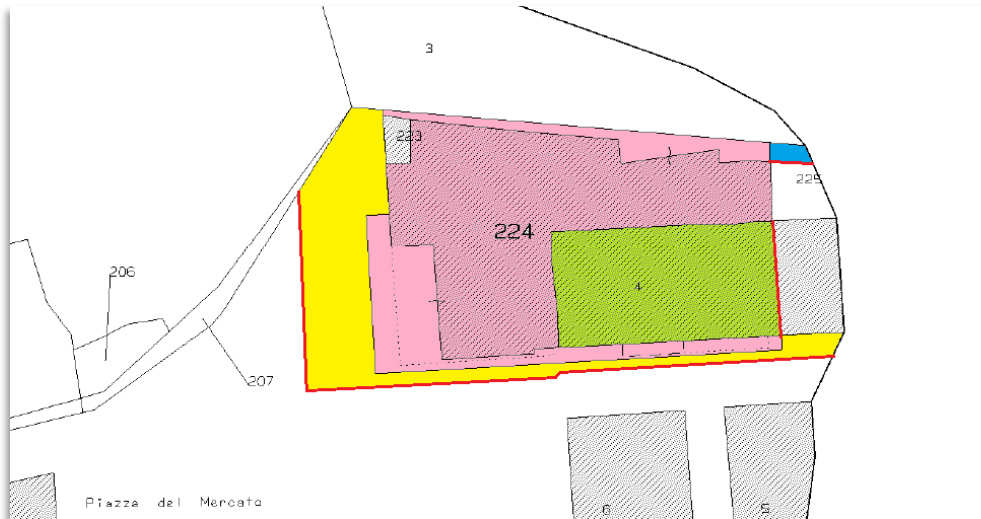
*continua*

Ingresso all'auditorium



## 2. Descrizione dell'immobile

### Dati catastali



Estratto di mappa



Foto aerea

L'immobile pur essendo costituito da un unico corpo di fabbrica, è articolato in due porzioni delle quali una in proprietà esclusiva del Comune di Fiesole ed un'altra in diritto di superficie ed è pertanto così catastalmente individuato:

- la porzione in proprietà esclusiva è rappresentata al **Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n.24 dalla particella 224**;   (in rosa nell'estratto di mappa)
- la porzione in diritto di superficie è rappresentata al **Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n.24 dalla particella 4 sub.500**   (in verde nell'estratto di mappa) o da quel subalterno che sarà attribuito in sede di accatastamento definitivo.

Oltre a quanto sopra descritto vengono assegnati gli spazi ed i manufatti che esorbitano dalla citata particella 224, ma che sono funzionali all'utilizzazione dell'immobile quali, ad esempio:

- il marciapiede laterale su via Marini e piazza del Mercato fino all'aiuola di delimitazione della strada, aiuola compresa e compresa anche la scala esterna laterale lato nord di uscita dal palco;   (in giallo nell'estratto di mappa)
- i gradini, le alberature e le fioriere poste di fronte all'accesso principale su piazza del Mercato fino alla griglia di scolo delle acque meteoriche, quest'ultima compresa, (in giallo nell'estratto di mappa)  ;
- il camminamento e la scala di accesso a piazza del Mercato da via Mura Etrusche;
- il camminamento di accesso ai locali tecnologici seminterrati da via delle Mura Etrusche;

(Nota: rappresentati con campitura in colore azzurro   nel primo tratto e rosa   per il proseguo nell'allegata planimetria)

Rimane esclusa la cabina di trasformazione MT/BT Enel, catastalmente rappresentata nel foglio di Mappa n. 24 dalla particella 223, che gode di diritto di passo sul percorso di accesso ai locali tecnologici anzidetto

## 2. Descrizione dell'immobile

### Consistenze

#### LIVELLO 1

**Interrato > 455 mq lordi**  
Locali tecnici – 437 mq  
Zona distributiva – 16 mq

#### LIVELLO 2

**Ingresso/foyer > 820 mq lordi**  
Piazzetta antistante – 188 mq  
Ingresso/foyer – 180 mq  
Platea / 146 mq  
Cabina regia/proiezione - 37 mq  
Palcoscenico – 155 mq  
Servizi igienici – 53 mq  
Camerini/spogliatoi – 124 mq  
Zona distributiva – 37 mq

#### LIVELLO 3

**Zona artisti > 215 mq lordi**  
Ballatoio galleria – 39 mq  
Zona artisti – 120 mq  
Zona distributiva – 58 mq

#### LIVELLO 4

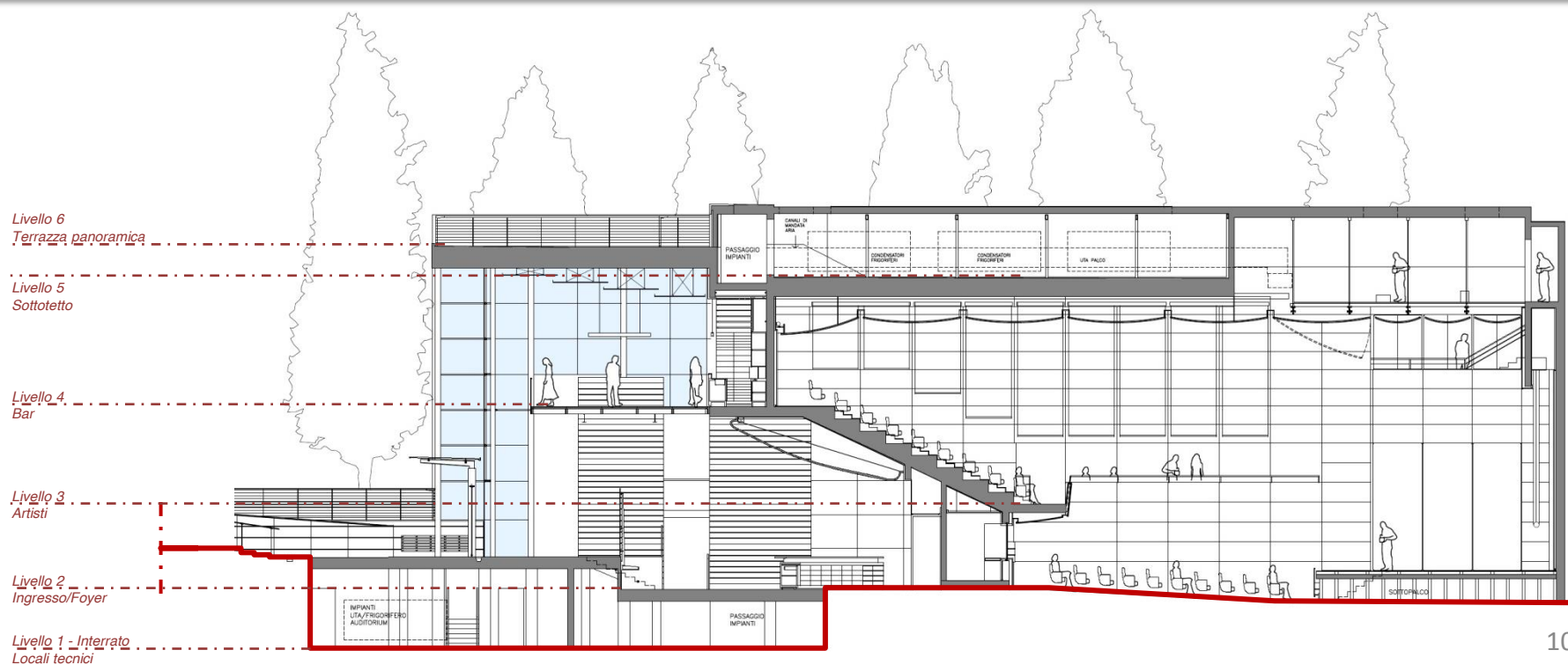
**Zona bar > 490 mq lordi**  
Galleria – 128 mq  
Bar – 96 mq (bancone 12 mq)  
Zona distributiva – 60 mq  
Terrazza laterale – 200 mq

#### LIVELLO 5

**Sottotetto > 390 mq lordi**

#### LIVELLO 6

**Terrazza > 120 mq**

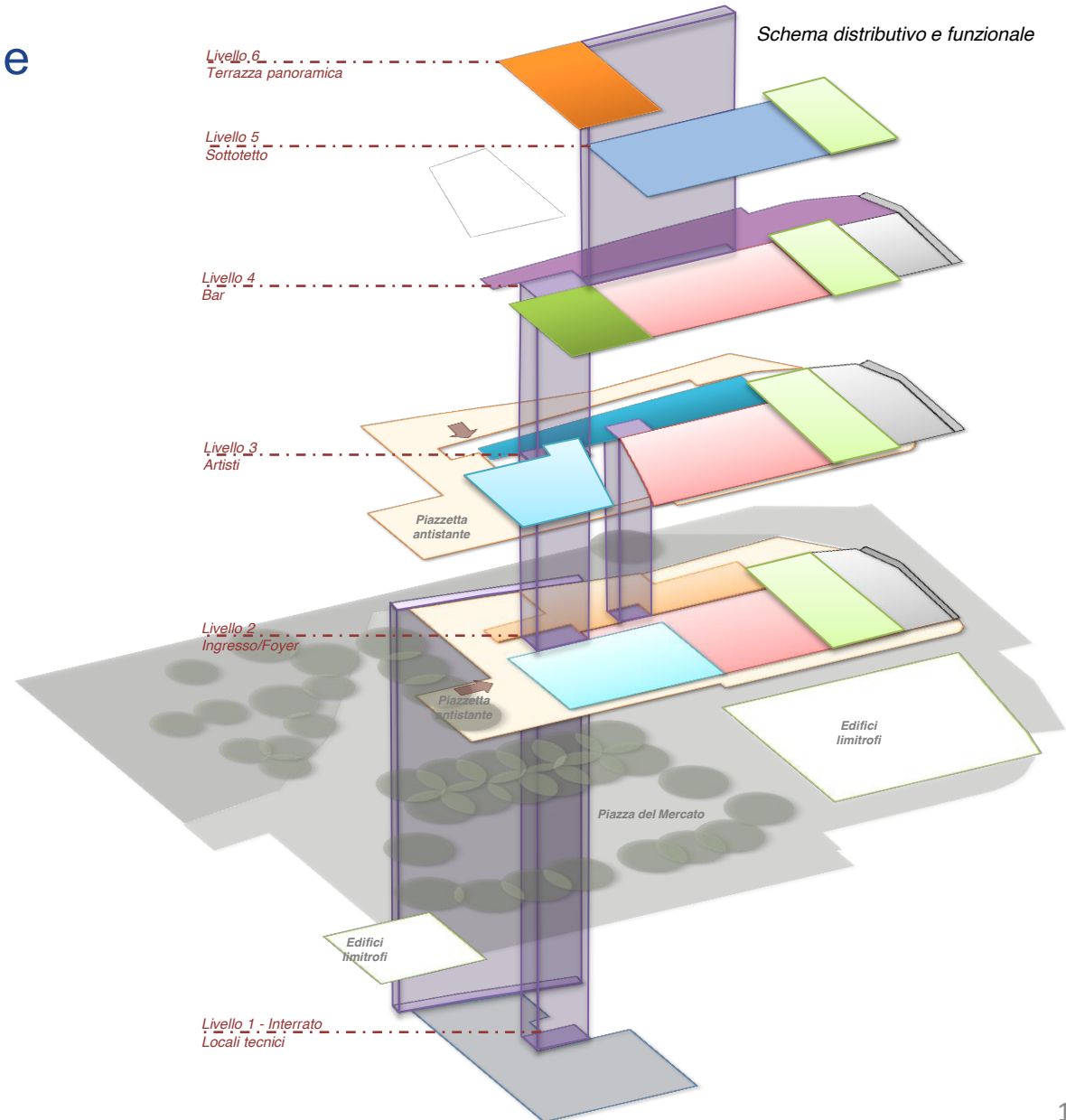
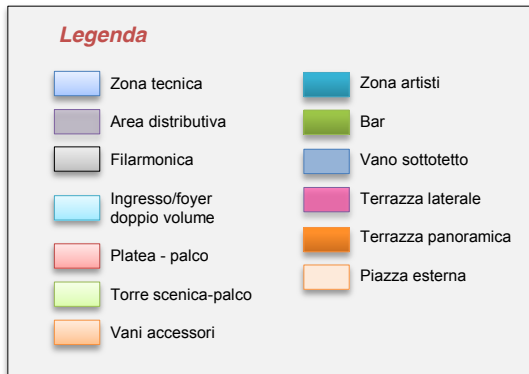


## 2. Descrizione dell'immobile

### Schema distributivo funzionale

L'auditorium si sviluppa su sei livelli, al piano interrato ci sono i locali tecnici, mentre al piano terra il foyer (realizzato in acciaio e cristallo, che penetra per alcuni metri nel corpo della piazza) con l'accesso alla platea e ai servizi per il pubblico.








C'è poi il piano dedicato agli artisti con camerini e spogliatoi. Altro livello, il quarto, è quello con il bar e l'accesso alla galleria. Gli ultimi due piani sono dedicati rispettivamente ai tecnici e alle coperture. Il nuovo Auditorium è dotato anche di una grande terrazza soprastante con accesso indipendente dall'esterno, che si affaccia sulla Valle del Mugnone.

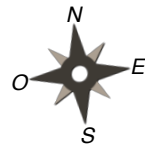


## 2. Descrizione dell'immobile

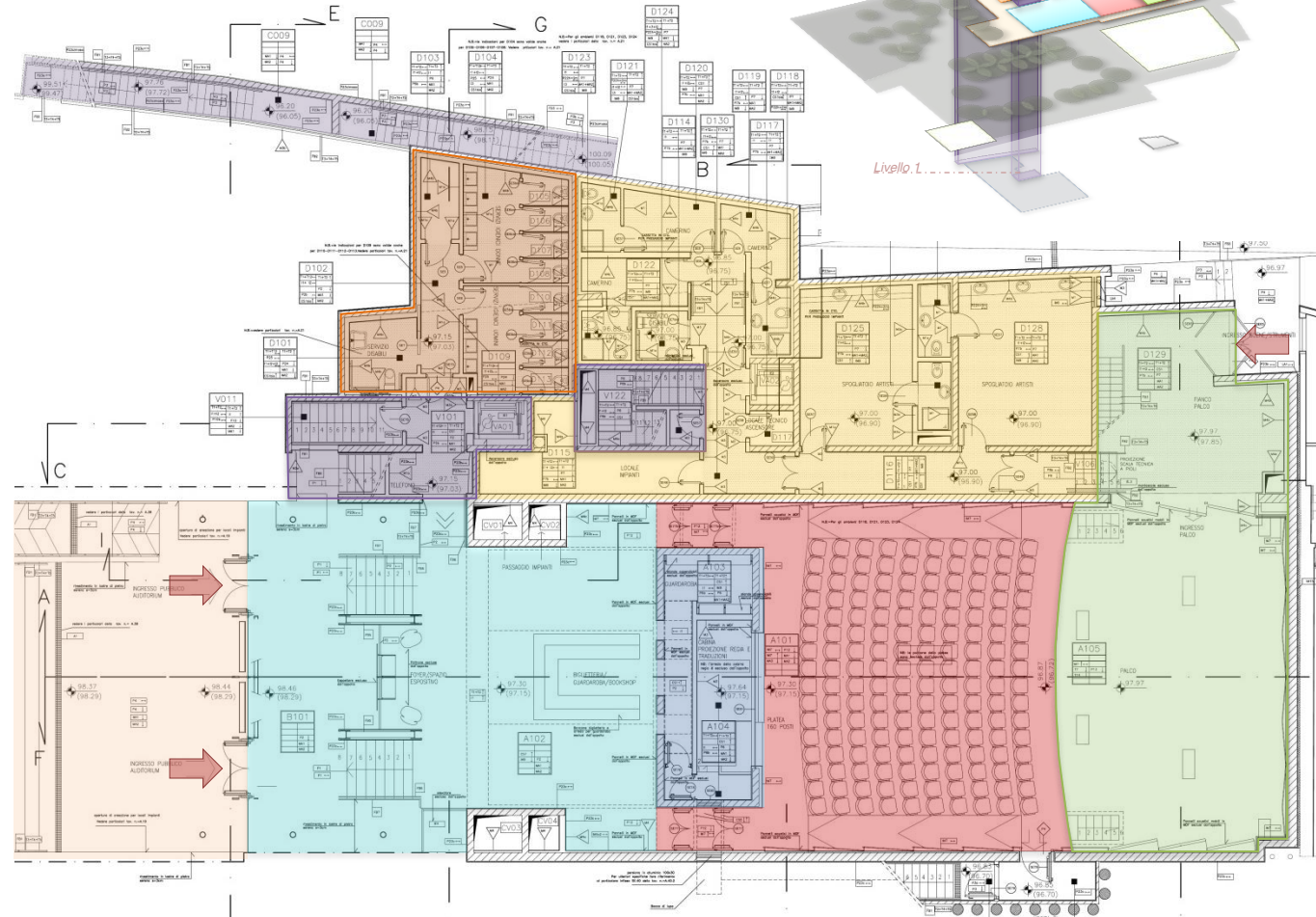
### 2.2 Ingresso/Foyer – livello 2

Dalla quota della piazza del Mercato si accede, scendendo una scalinata, all'atrio principale di ingresso dell'auditorium, spazio delimitato su tre lati da una vetrata strutturale. Gli spazi accessibili a questa quota sono:

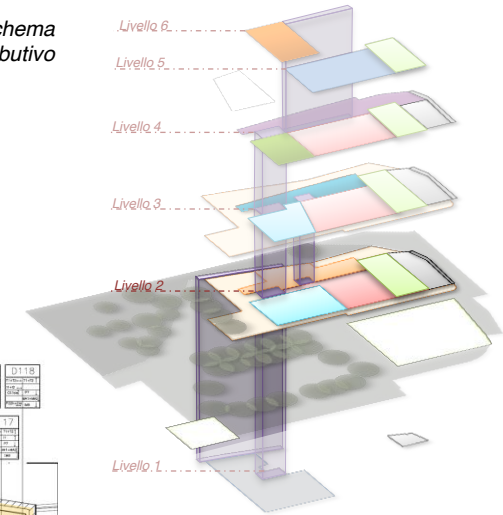
-  • Piazzetta antistante
-  • Ingresso, foyer, sala espositiva, biglietteria e guardaroba (doppio volume)
-  • Platea (sala) cabina proiezione-regia e traduzioni
-  • palcoscenico , torre scenica e locale a fianco palcoscenico
-  • servizi igienici per il pubblico suddivisi in servizio donne e servizi uomini, attrezzato anche con il servizio disabili
-  • tre camerini con servizio igienico; due spogliatoi con relativi servizi igienici; ripostigli.
-  • Area distributiva



Planimetria  
Livello 2



Schema  
distributivo



## 2. Descrizione dell'immobile

*Documentazione fotografica Ingresso/Foyer*



*Ingresso principale*







*Foyer*

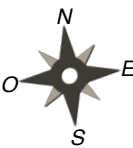


## 2. Descrizione dell'immobile

### 2.3 Zona artisti – livello 3

Al piano dedicato agli artisti vi si accede dalla piazza antistante direttamente dall'esterno attraverso il solo ingresso a nord. E' anche raggiungibile dall'interno attraverso le scale principali. Da questo livello si accede anche alla zona inferiore della galleria e alla fila laterale di poltroncine e ai camerini posti al piano inferiore.

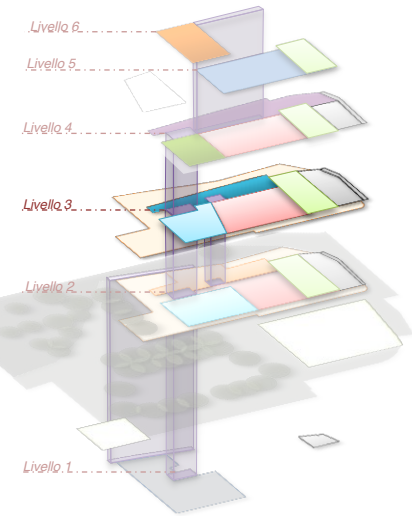
-  • Piazzetta antistante
-  • Doppio volume dell'ingresso, foyer, sala espositiva, biglietteria e guardaroba
-  • Galleria, ballatoio e, in tonalità più chiara, platea livello inferiore in proiezione
-  • palcoscenico, torre scenica e locale a fianco palcoscenico
-  • Zona artisti con ingresso indipendente e comprende:
  - Un servizio igienico annesso al bar
  - Uno spogliatoio ed un servizio igienico per il personale del bar
  - Un ufficio
  - Una reception
  - Due sale studio
-  • Area distributiva



Planimetria Livello 3



Schema distributivo



## 2. Immobile

### Documentazione fotografica palco/platea



Vista dal palco verso la cabina regia/traduttori

Dalla galleria verso il palco



Palco





## 2. Descrizione dell'immobile







### 2.4 Zona Bar – livello 4

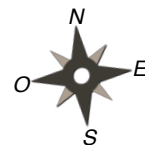
Il livello 4 è caratterizzato dalla presenza di un bar e dall'accesso alla galleria .

Al bar si può accedere:

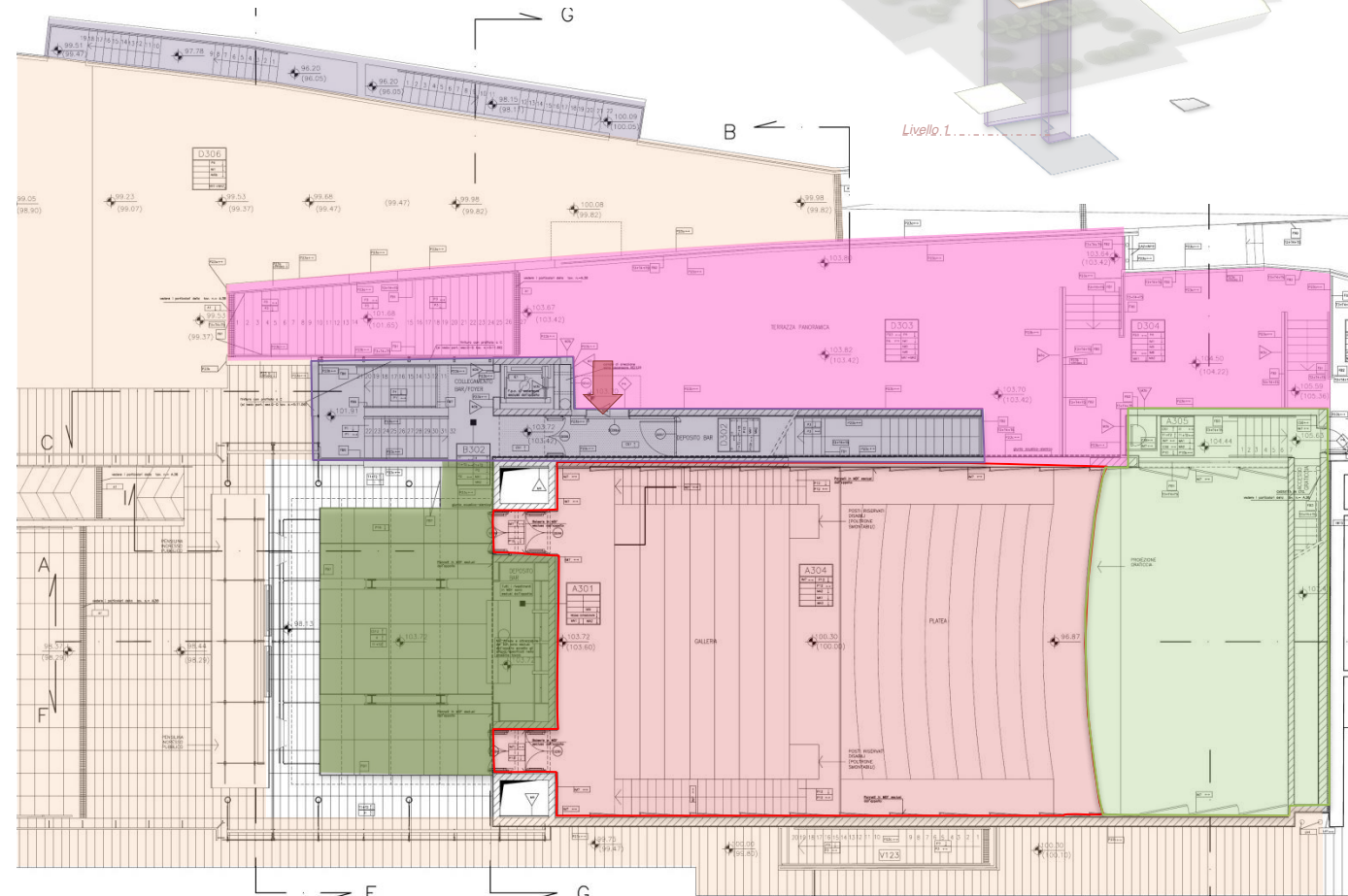
- dalle scale interne che collegano tutto l'auditorium
- dalle terrazze, in considerazione del suo eventuale funzionamento autonomo

L'ambiente del bar è composto dal locale attrezzato con bancone e dallo spazio per i clienti, costituito da un solaio in profilati di acciaio con pavimentazione a vetri. Questo solaio si affaccia per tre lati sul piano inferiore del foyer. Sul quarto lato, ovvero verso la sala dell'auditorium, il solaio del bar è collegato alla struttura in cemento e funge anche da piano di accesso alla parte superiore della galleria.

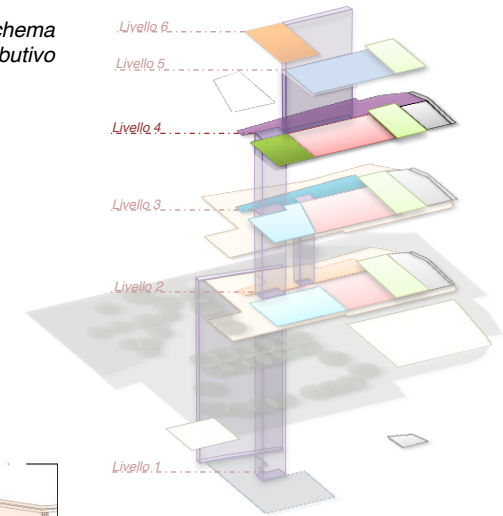
-  • Piazzetta antistante
-  • Galleria, platea in proiezione
-  • Palcoscenico, torre scenica e locale a fianco palcoscenico
-  • Terrazza laterale
-  • Bar
-  • Area distributiva



Planimetria  
Livello 4



Schema  
distributivo



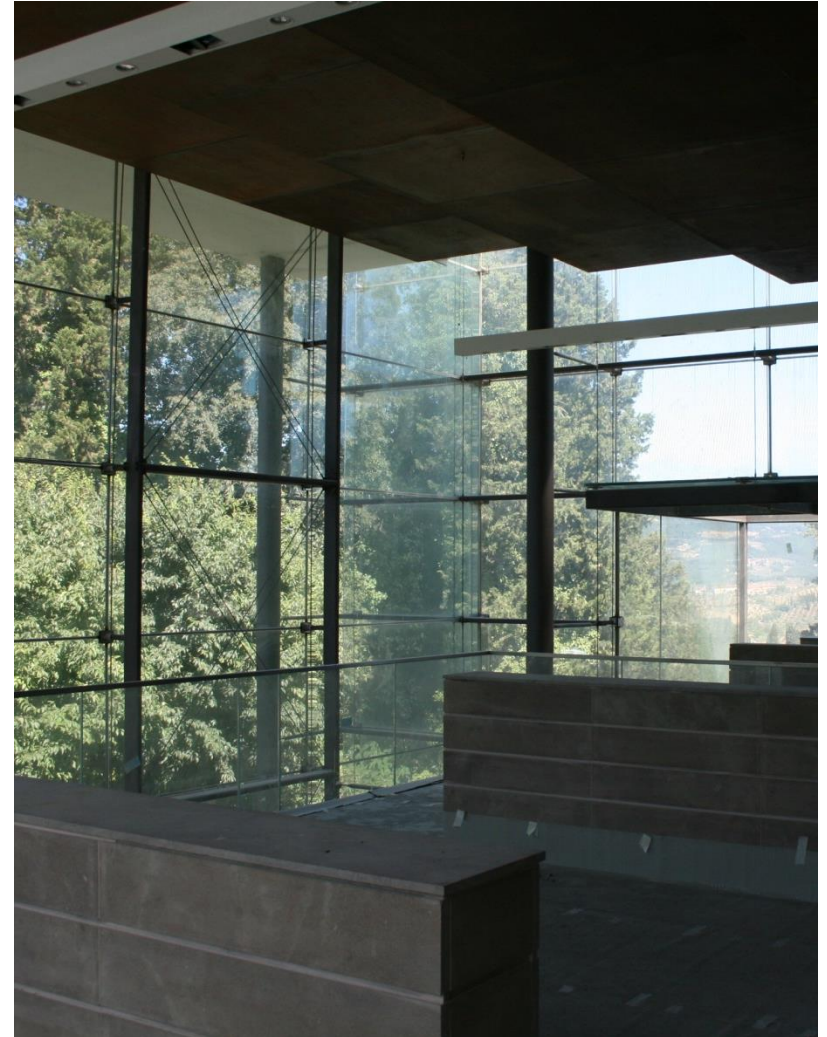
## 2. Immobile

### Documentazione fotografica bar



Zona dedicata al bar

Struttura acciaio e cristallo









## 2. Descrizione dell'immobile

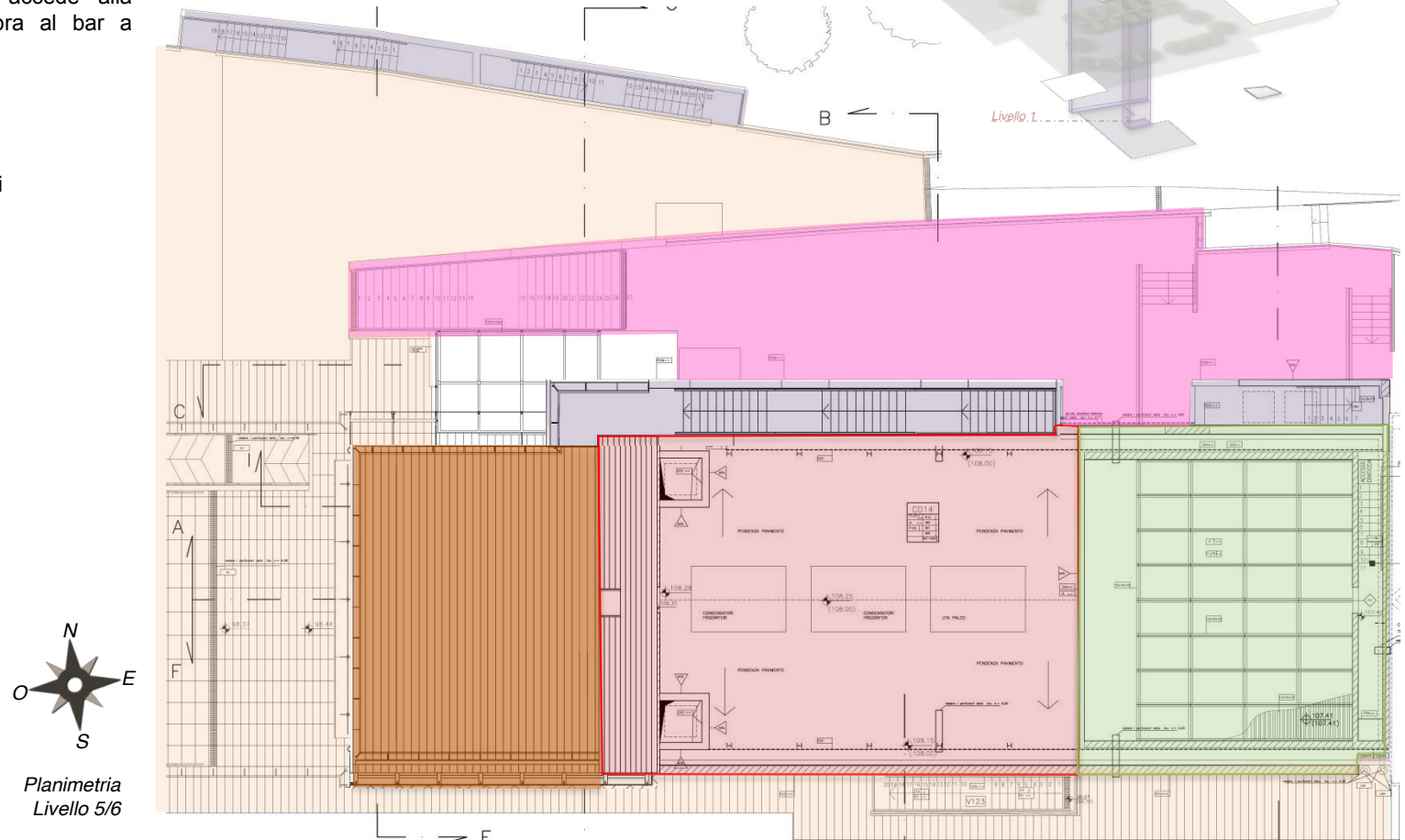
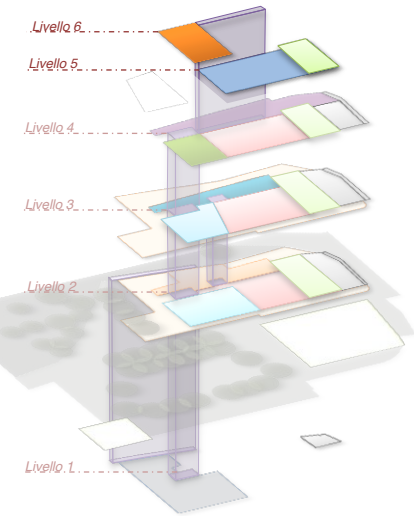
### 2.5 Terrazza panoramica e sottotetto – livello 5/6

Il piano sottotetto ha una destinazione d'uso quasi esclusivamente di servizio, in quanto ospita dei locali impianti e degli ambienti di percorso per il raggiungimento della graticcia sopra palco e relative vie di fuga.

Con una scalinata esterna si accede alla terrazza panoramica situata sopra al bar a copertura del volume vetrato

-  • Piazzetta antistante
-  • Sottotetto – locali tecnici
-  • Graticcio torre scenica
-  • Terrazza laterale
-  • Terrazza panoramica
-  • Area distributiva

Schema distributivo



Planimetria  
Livello 5/6

## 2. Immobile

### Documentazione fotografica terrazza panoramica



Terrazza  
Panoramica  
Cattedrale di S.Romolo



Terrazza panoramica - Valle del Mugnone

Scalinata di accesso alla terrazza panoramica



## 2. Descrizione dell'immobile

Foto aerea

### 2.5 Esterni

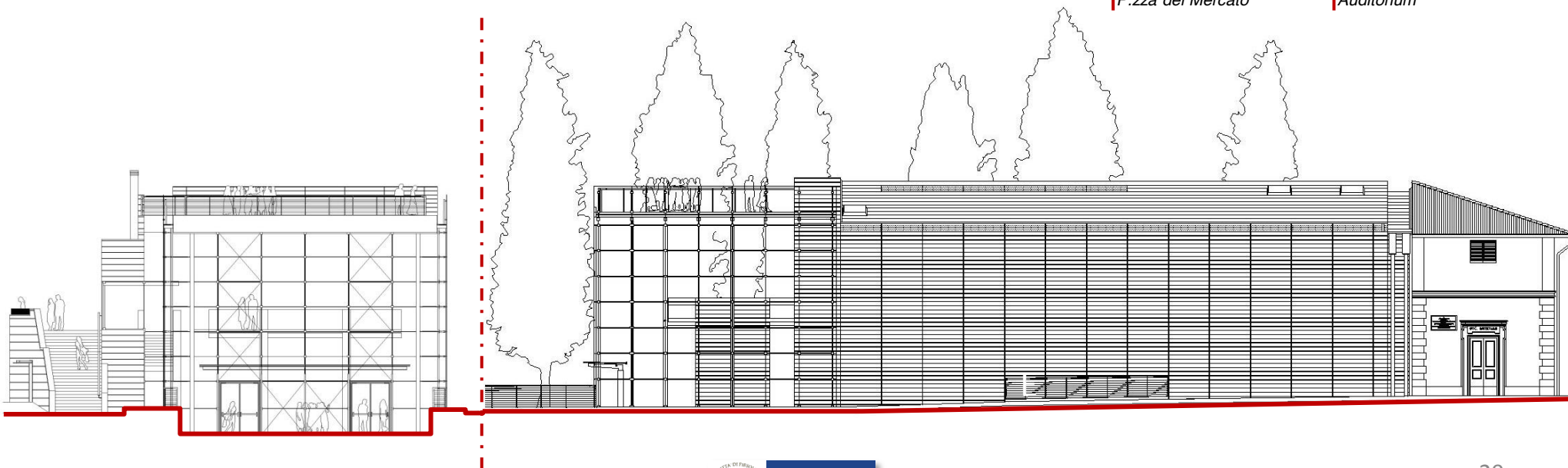
I prospetti esterni presentano tre soluzioni differenti, di cui una finita in pietra arenaria Santa Fiora, una completamente vetrata, una intonacata. La scatola trasparente del foyer, elemento di filtro tra il volume chiuso della sala e la piazza, appare evidente sia sul prospetto sud, dove si presenta come una parete complanare, in sovrapposizione al portale come fosse elemento di transizione tra i due materiali, sia sul prospetto ovest, dove occupa la quasi totalità della superficie, interrotta dalla sola porzione inferiore del blocco scale, sia sul prospetto nord, dove riduce sensibilmente la superficie a vantaggio delle parti rivestite in pietra. La porzione rivestita in pietra è quella di superficie maggiore. L'intonaco è utilizzato per la sola parte riguardante l'edificio originario della Filarmonica e la sopraelevazione. La stessa costruzione della Filarmonica in calcestruzzo armato è rivestita in pietra.

La piazzetta esterna antistante fa parte della concessione di valorizzazione, ma è da considerare ad uso pubblico, perché zona di passaggio pedonale per coloro che provengono dalla zona sottostante l'auditorium e che si dirigono verso la piazza principale



P.zza del Mercato

Auditorium



Prospetto Ovest

Prospetto Sud



### 3. Indicazioni progettuali

#### Funzioni



Schema delle funzioni

L'Auditorium, oggetto di nuova costruzione da parte del Comune di Fiesole, è stato collaudato nel 2013 ma non ultimato, **il Concessionario dovrà, a propria cura e spese, completare l'edificio** (sulla base della specifica funzione che intende svolgere nell'immobile), **nonché allestire e arredare gli spazi dati in concessione, nel rispetto delle seguenti, vincolanti, condizioni:**

- lo spazio del **foyer** può essere organizzato secondo le esigenze del concessionario, ma deve rimanere uno spazio unico nella struttura con la possibilità, all'occorrenza ed al termine della gestione di ospitare esposizioni e mostre, oltre che, ovviamente, di svolgere la sua funzione di accesso e distribuzione del pubblico;
- lo spazio della **platea** e della galleria potrà essere sistemato secondo le esigenze del concessionario anche con arredi e strutture mobili e riposizionabili secondo specifiche esigenze, ma dovrà rimanere utilizzabile come spazio per il pubblico in caso di manifestazioni di spettacolo, sia durante la gestione che al termine della stessa;
- dovranno essere descritti in particolare gli **interventi necessari a rendere la struttura pienamente funzionante**, completata di tutta l'impiantistica in parte già predisposta o parzialmente realizzata in modo tale da far sì che la struttura dell'auditorium rispetti ogni normativa vigente del settore, ogni vincolo e regolamento anche in materia di zonizzazione acustica, prevenzione incendi, ed ogni altra disposizione di legge e **possa essere adibito ad attività di pubblico spettacolo per n. 312 spettatori ottenendo la relativa licenza**;
- per il **palco** si possono considerare soluzioni che garantiscano pluralità di usi e temporalità diverse, ma che non implicino l'impossibilità di svolgere funzioni di pubblico spettacolo;
- i rimanenti **spazi interni** sono soggetti a proposte da parte del concessionario, fermo restando che non sono ammesse modifiche alle strutture portanti.

### 3. Indicazioni progettuali

#### Interventi minimi sull'immobile

**Il concessionario dovrà garantire nella propria proposta progettuale l'esecuzione di lavori di completamento/adeguamento/allestimento dell'immobile per un importo MINIMO stimato pari a € 900.000,00 (novecento/00 euro), da destinare indicativamente alle seguenti categorie di opere:**

##### **Opere di finitura**

- *Rivestimento in pannelli delle pareti e del soffitto della sala dell'Auditorium e di tutte le opere di finitura connesse, comprese le pannellature mobili e i tendaggi per le correzioni acustiche;*
- *Rivestimento in pannelli di alcune pareti nel foyer e nel bar;*
- *Fornitura e posa in opera delle poltroncine della sala;*
- *Arredo dei camerini e delle altre sale e servizi;*
- *Fornitura e posa in opera di infissi interni;*
- *Adeguamento di alcuni infissi a quanto indicato nel Progetto di Prevenzione Incendi;*
- *Protezione al fuoco degli elementi del solaio del bar in acciaio e vetro e del bar e trattamento ignifugo degli elementi strutturali in ferro con vernice intumescente REI 60;*
- *Opere varie connesse alla realizzazione delle finiture.*

##### **Opere impiantistiche**

- *Completamento di tutto il sistema impiantistico elettrico e di illuminazione della sala e del bar;*
- *Completamento degli impianti ausiliari di segnalazione relativi all'impianto idrico antincendio;*
- *Realizzazione di una sorgente elettrica di emergenza a servizio di una elettropompa antincendio;*
- *Completamento dell'impianto fonia-dati;*
- *Realizzazione degli impianti di servizio scenico;*
- *Completamento delle alimentazioni agli impianti elevatori;*
- *Fornitura e posa in opera degli impianti di sollevamento (montacarichi,ascensori e piattaforma disabili);*
- *Completamento degli impianti di climatizzazione della sala e protezioni REI del foyer;*
- *Realizzazione dell'impianto di raffrescamento delle pareti vetrate;*
- *Completamento dei terminali dell'impianto idrico antincendio;*

##### **Opere edili**

- *Opere secondarie di completamento murario;*
- *Assistenze per la realizzazione degli impianti e per le opere di finitura;*
- *Realizzazione di panca esterna in muratura con griglie per areazione del vano scale zona Reception;*

*Si precisa che alcune opere sono rese necessarie per l'adeguamento dell'immobile a quanto indicato nel progetto di Prevenzione Incendi (deposito n. 9236 del 09.05.2013 e rilascio di parere favorevole prot. 0010744 del 31.05.2013 da parte dei Vigili del Fuoco).*

## 4. Quadro normativo

### 4.1 Normativa di riferimento

#### **Normativa regionale di riferimento**

L.R. per il Governo del Territorio, 10 novembre 2014 n. 65 (B.U.R.T. n. 53, parte prima, del 12 novembre 2014)

L.R. per il Turismo, 23 marzo 2000 n. 42 (Testo Unico sul Turismo) modificata dalle LL.RR. n. 14/2005, n. 65/2010 e n. 74/2012 (Testo Unico Coordinato delle L.R. 42/2000, 14/2005, 65/2010 e 74/2012).

#### **Strumenti di pianificazione regionale**

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) Ambito di paesaggio n°6 (Firenze-Prato-Pistoia).

Approvato dal Consiglio regionale il 24 luglio 2007 con deliberazione n. 72 e pubblicato sul Burt n. 42 del 17 ottobre 2007.

Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico: integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, atto approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37 (Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale PIT con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65)

#### **Strumenti di pianificazione provinciale**

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) S.T. Area Fiorentina.  
approvato nel 1998, ai sensi della L.R. 5/95

Variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

adottata con Deliberazione del C.P. n. 29 del 20/02/2012 approvata ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 1/2005 con Deliberazione del C.P. n. 1 del 10/01/2013.

#### **Pianificazione comunale**

Regolamento Urbanistico (RUC) L.R. n.01/2005

Approvato con Delibera CC nr.30 del 22/04/09 e modificato con Delibera CC nr.12 del 26/02/2015

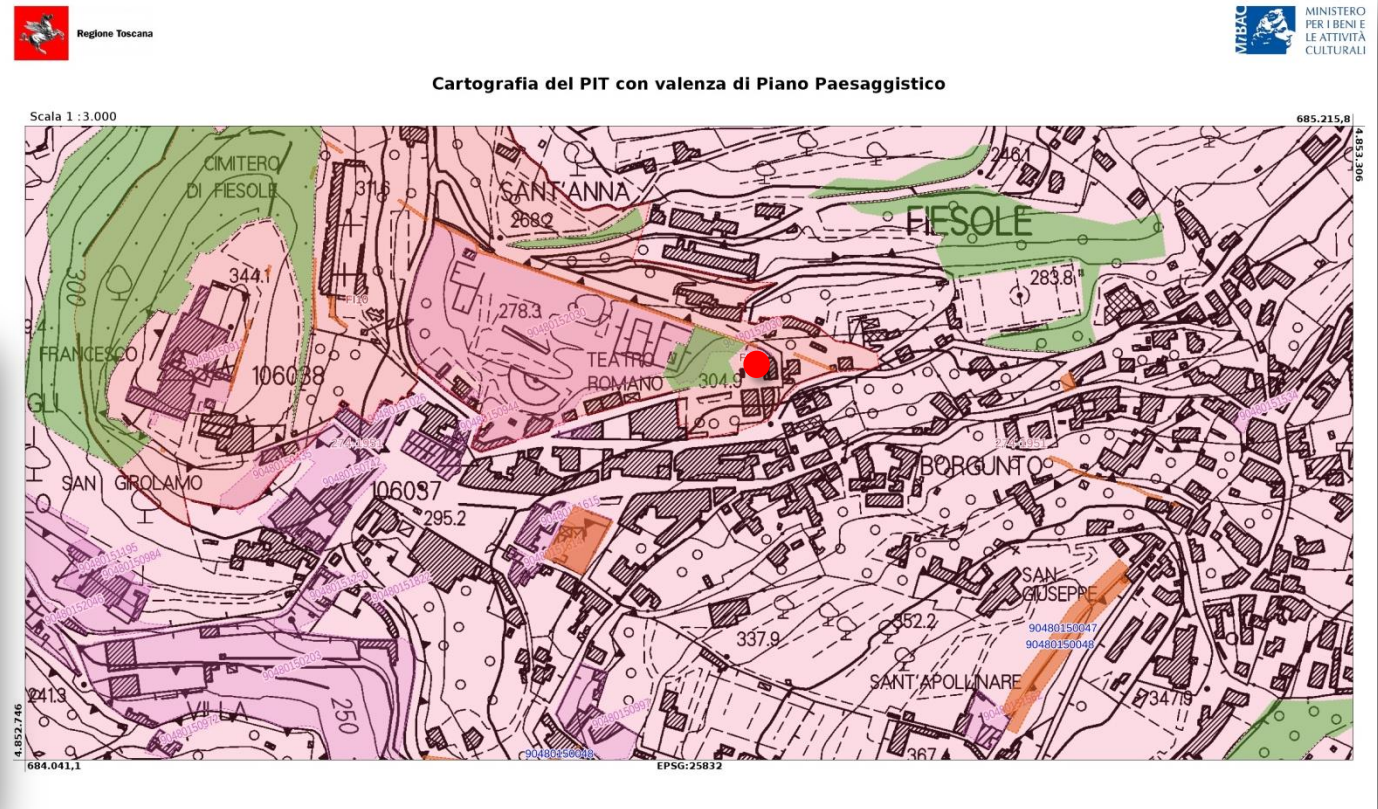
Regolamento Edilizio (RE):

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 89 del 20/12/2007 e modificato con ultima delibera nr. 28 del 14/05/2015.



## 4. Quadro normativo

### 4.2 Piano di indirizzo territoriale (PIT)



Legenda

● Localizzazione dell'Auditorium

Planimetria generale

## 4. Quadro normativo

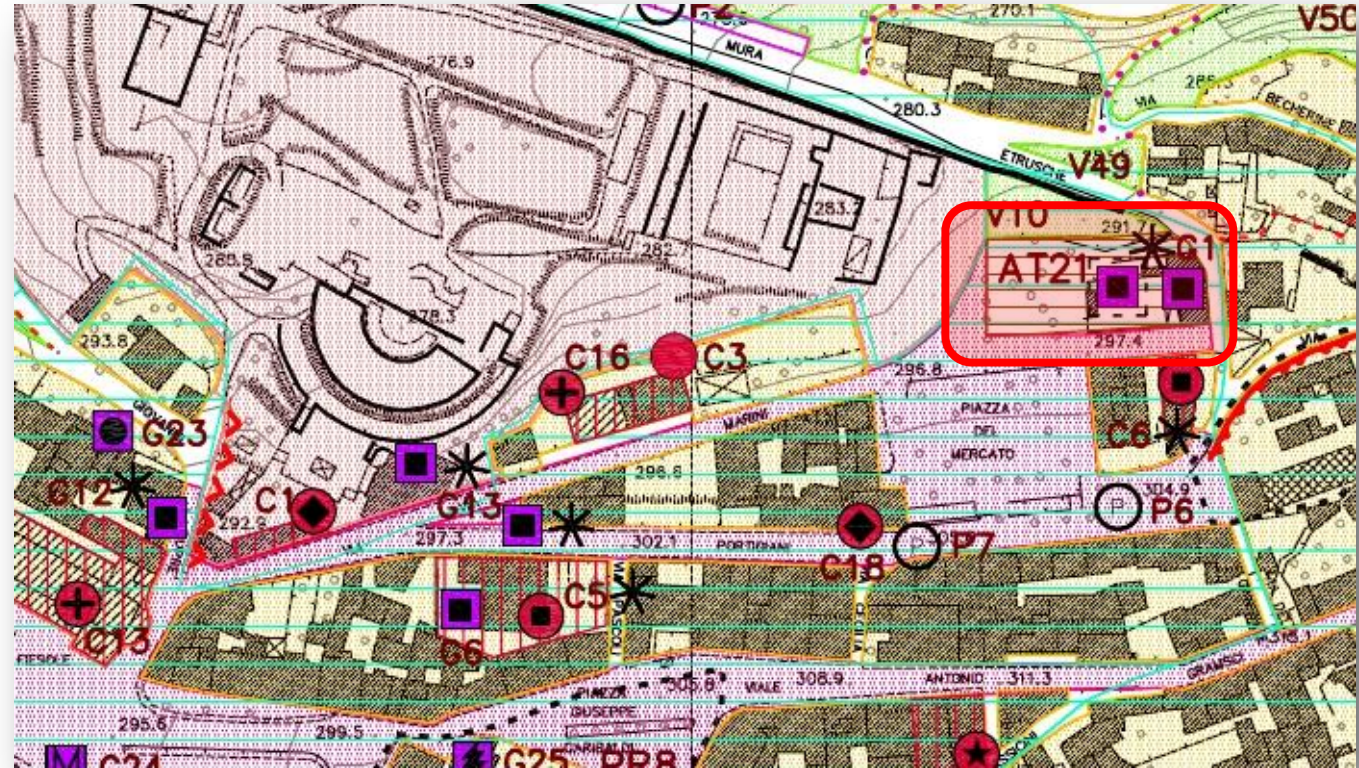
### 4.3 Regolamento urbanistico (R.U.)

**R.U. del Comune di Fiesole -  
Delibera del CC nr. 30 del  
22/04/09**

#### **Art.37 – Area di trasformazione urbana**

..... «1) All'interno dei "Tessuti incoerenti e aree di frangia" e delle "Aree di recupero e riqualificazione ambientale" definiti dal Piano strutturale nell'Atlante delle UTOE, il Regolamento urbanistico distingue una articolazione di aree in coerenza con le strategie di intervento di riqualificazione indicate nel Piano strutturale, perimetrando con appositi segno grafico e numerazione le aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica mediante piano urbanistico attuativo, intervento convenzionato con progetto unitario o intervento diretto e quelle inedificate integrative degli insediamenti.

2) Tale trasformazione è finalizzata alla riqualificazione ed integrazione dei plessi insediativi incoerenti di margine e alla riqualificazione ambientale e paesistica.» .....



Area occupata dall'Auditorium

Estratto da R.U. e legenda

## 5. Concessione di valorizzazione

(art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, il Comune di Fiesole rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico - ricettivi e culturali.



### **Comune di Fiesole**

Piazza Mino, 24/26 50014 Fiesole (FI)

Centralino tel. 055/59611 - contact center 055055

e-mail: [info@comune.fiesole.fi.it](mailto:info@comune.fiesole.fi.it)

Website: [www.comune.fiesole.fi.it](http://www.comune.fiesole.fi.it)

### **Ufficio Informazioni Turistiche**

Via Portigiani, 3 – Fiesole (FI)

tel. +39 055.5961311

e-mail: [info.turismo@comune.fiesole.fi.it](mailto:info.turismo@comune.fiesole.fi.it)

Website: [www.fiesoleforyou.it](http://www.fiesoleforyou.it)



### **Musei di Fiesole**

Via Portigiani, 1

50014 Fiesole (FI)

tel.: +39 055 5961293 - fax: +39 055 5961280

e-mail: [infomusei@comune.fiesole.fi.it](mailto:infomusei@comune.fiesole.fi.it)

Website: [www.museidifiesole.it](http://www.museidifiesole.it)



*Fonti delle informazioni riportate nel presente information memorandum: sito web e brochure del Comune di Fiesole, relazione tecnica descrittiva dei lavori effettuati per la realizzazione dell'Auditorium*