

Oggetto: Avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione di proposte per la valorizzazione del complesso immobiliare posto in Firenze, Viale del Pegaso 1 – Ex Ippodromo Le Mulina

1. Premessa

Il Comune di Firenze è proprietario del complesso immobiliare posto in Firenze, Viale del Pegaso 1 - Ex Ippodromo "Le Mulina".

Il complesso è oggetto di una concessione di valorizzazione, in relazione alla quale l'Amministrazione ha avviato il procedimento per la dichiarazione di decadenza del concessionario.

Con la Deliberazione G.C. n. 82 del 11.3.2025 è stato disposto, nell'ipotesi che il suddetto procedimento si concluda con il provvedimento di decadenza e la ripresa del bene, di avviare una previa esplorazione del mercato al fine di verificare la presenza di operatori interessati alla sua valorizzazione ed utilizzazione.

Poiché la decadenza è stata pronunciata con Determinazione Dirigenziale n. 3641 del 19/05/2025, l'Amministrazione procede alla pubblicazione del presente Avviso Esplorativo, volto ad instaurare una fase preparatoria avente mero scopo conoscitivo dei contributi tecnici e procedurali offerti dal settore di riferimento.

Esso è pertanto finalizzato ad acquisire proposte circa possibili utilizzazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione si riserva ogni e più ampia facoltà, ivi comprese quelle di introdurre modifiche formali e/o sostanziali, di valutarne la fattibilità, di utilizzarle, in tutto o in parte, per una successiva procedura per la valorizzazione ed utilizzazione del complesso immobiliare di cui trattasi, ferma restando la piena libertà dell'Amministrazione in ordine alla futura definizione degli elementi relativi alla procedura di affidamento e/o comunque alla decisione in merito. Tutto ciò senza che i proponenti possano rivendicare nessuna pretesa e/o diritto in ordine alle proposte presentate, a nessun titolo, le quali, una volta trasmesse all'Amministrazione, entrano nella piena e incondizionata disponibilità della stessa.

L'iniziativa è da inquadrarsi nell'ambito di valorizzazione del complesso, in considerazione delle sue potenzialità e della sua collocazione strategica all'interno del Parco delle Cascine, quale storico polmone verde della città.

2. Stato di fatto

Il complesso immobiliare è costituito da numerosi edifici con diverse tipologie costruttive e funzioni diversificate, già destinato ad attività ippica del trotto. L'accesso principale avviene in corrispondenza dell'incrocio tra via del Pegaso e viale dell'Aeronautica dove si trovano la ex biglietteria, le tribune e servizi annessi. L'accesso carrabile avviene da via del Pegaso dove si trovano prevalentemente edifici adibiti ad ex stalle. Il complesso versa in cattivo stato di manutenzione generale, con alcuni edifici oggetto di incendi o inagibili. Il complesso si compone di numerosi fabbricati di diversa dimensione e tipologia, alcuni disposti su un piano, alcuni su due livelli, con una superficie complessiva di circa 8400 mq. L'area nel suo complesso ha una superficie di circa 10 ettari catastali (**Allegato 1**).

Il bene sorge all'interno del Parco delle Cascine, dichiarato – unitamente agli immobili su di esso esistenti – di notevole interesse artistico e storico dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e

Architettonici, per effetto del provvedimento Decreto Direttore Regionale n. 321/2011 del 4.7.2011, emesso ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004.

Destinazione urbanistica:

Destinazione da **Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione CC 2015/C000025 del 02/04/2015 e succ. varianti.

Sub -sistemi e ambiti:

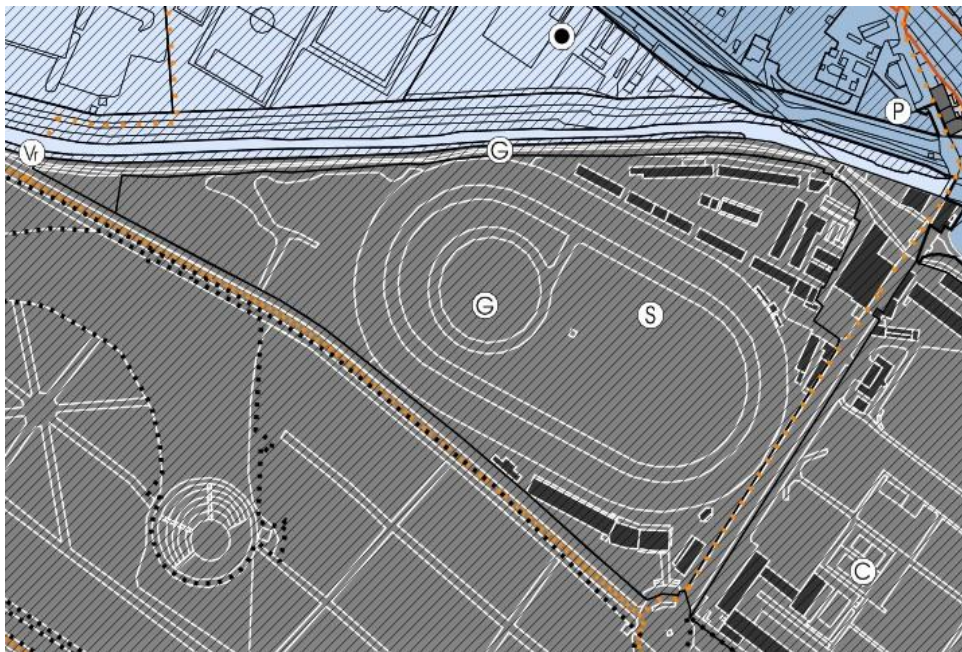
Sub Sistema del Fiume Arno, Greve e Torrente Ema.

Classificazione:

emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto

Aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico:

spazi e servizi pubblici, con simbolo "aree per impianti sportivi "S" art. 32 NTA e "parchi e giardini di interesse storico "G" art 31 NTA.



ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Destinazione del **Piano Operativo** adottato con deliberazione DC/2023/00006

Classificazione:

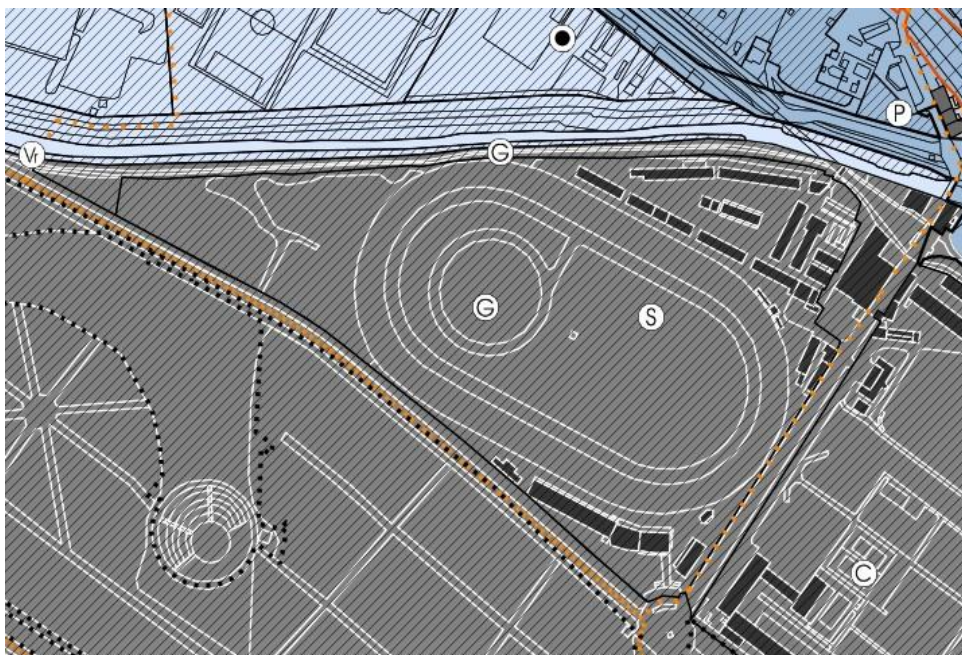
beni culturali (Dlgs 42/2004) - spazio aperto.

Sub-sistemi e ambiti:

ambito della città consolidata espansioni otto-primonovecentesche (zona A - sottozona A3)

Dotazioni territoriali pubbliche e private di uso pubblico:

Dotazioni territoriali pubbliche, con simbolo "aree per impianti sportivi "S" art. 32 NTA e "parchi e giardini di interesse storico "G" art 31 NTA.



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

3. Soggetti ammessi

Possono prendere parte alla consultazione imprenditori persone fisiche o società, singoli o raggruppati in associazioni temporanee, organismi di ricerca (università, centri di ricerca, ecc.), liberi professionisti e comunque esperti, partecipanti al mercato inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi, ed autorità indipendenti, in possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023 e che non si trovino nelle condizioni disciplinate dall'art. 53 comma 16-ter del D. Lgs. n. 165/2001 (pantouflage).

4. Modalità di svolgimento della consultazione e presentazione delle proposte

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara.

Gli interessati a partecipare alla consultazione dovranno fornire il proprio contributo a titolo gratuito, predisponendo e trasmettendo la documentazione necessaria ai fini partecipativi, nelle modalità e secondo le tempistiche di seguito indicate.

La partecipazione:

- non dà diritto ad alcun compenso e/o rimborso;
- è ininfluente (ossia: non assicura e non preclude) rispetto alla partecipazione all'eventuale fase procedurale successiva;
- non costituisce condizione di accesso, né impegno alcuno circa il prosieguo della procedura.

Si precisa altresì che la presentazione delle proposte non è in alcun modo vincolante per l'Amministrazione Comunale e non attribuisce al soggetto partecipante nessun titolo di preferenza, né, d'altra parte, costituirà elemento ostativo per le successive fasi del procedimento per la valorizzazione del complesso immobiliare.

L'Amministrazione si riserva di utilizzare o meno le proposte raccolte per la pianificazione e lo svolgimento della procedura successiva. Tali proposte sono in ogni caso acquisite senza che il soggetto partecipante possa vantare alcun diritto d'autore o di proprietà industriale.

L'Amministrazione proponente può interrompere, sospendere o revocare il presente avviso, senza incorrere in alcun tipo di responsabilità e senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento o indennizzo.

I soggetti interessati potranno richiedere al Comune di Firenze – Direzione Patrimonio Immobiliare (direz.patrimonio@pec.comune.fi.it) la ulteriore documentazione utile per la predisposizione della proposta ed eventuali informazioni.

Ciò premesso, l'interessato dovrà inviare il proprio contributo mediante la compilazione e la presentazione di:

1. una Domanda di partecipazione, contenente i dati del proponente e/o dell'interessato, la piena e totale liberatoria in ordine ad ogni e/o possibile utilizzazione/modifica/integrazione da parte dell'Amministrazione, nonché la precisazione che i contributi forniti NON contengono informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privativa o comunque rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali. Si precisa che non saranno prese in considerazione ed esaminate le proposte che non contengano in modo espresso tali dichiarazioni;
2. una Relazione descrittiva della proposta di utilizzo, riqualificazione e valorizzazione del bene contenente gli elementi fondamentali dal punto di vista tecnico, gestionale e di sostenibilità economica;
3. un elaborato grafico illustrativo;
4. la dichiarazione di assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023 e di insussistenza delle condizioni disciplinate dall'art. 53 comma 16-ter del D. Lgs. n. 165/2001 (pantouflage).

La documentazione suddetta dovrà essere sottoscritta digitalmente e inoltrata all'indirizzo di posta elettronica certificata: direz.patrimonio@pec.comune.fi.it **entro le ore 12.00 del 07/07/2025**, riportando, nell'oggetto: **“Avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione di proposte per la valorizzazione del complesso immobiliare posto in Firenze, Viale del Pegaso 1 – Ex Ippodromo Le Mulina”**.

Farà fede l'orario di ricezione del messaggio di posta elettronica certificata.

5. Trattamento dei dati personali

Tutti i dati e le informazioni acquisiti saranno raccolti e conservati esclusivamente per finalità inerenti la futura procedura e saranno trattati secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

In base agli artt. 13 e 14 del G.D.P.R. - Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati UE 2016/679, i dati personali saranno trattati dall'Amministrazione, in qualità di titolare del trattamento, per le finalità di gestione della procedura e degli eventuali successivi sviluppi, nonché per adempiere agli obblighi di legge.

6. Pubblicità

Il presente avviso viene pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Firenze, nella sezione Amministrazione Trasparente – Beni immobili e gestione patrimonio – Bandi e avvisi.

Allegati

1 Planimetria

Firenze, 23 maggio 2025

Il Direttore
Dott.ssa Annarita Settesoldi