

# COMUNE DI SAN GIMIGNANO (Provincia di Siena)

PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO"  
(scheda normativa e di indirizzo del POC RQm 12\_3)



opera  
LABORATORI

## Impresa mandataria

OPERA SAN GIMIGNANO S.R.L. Piazza Venezia, 11 - 00187 Roma C.F. 15039891005

## Professionisti

Arch. PAOLIERI MARCO GIORGIO LUIGI  
PLR MCG 76A25 E625O  
Ordine Architetti Firenze n.6367  
Mandatario R.T.P. Paolieri

## Collaboratori

Arch. MASINI ROBERTO  
MSN RRT 73S09 D612V  
Ordine Architetti Firenze n.7346  
Arch. BIONDI CATERINA  
BND CRN 79B50 G702Z  
Ordine Architetti Livorno n.707

Arch. PIERATTI LORENZO  
PRT LNZ 82B21 D612H  
Ordine Architetti Firenze n.8085

## Strutturista

Ing. ROBERTO BRUTTINI  
BRT RRT 22E56 G752N  
Ordine degli ingegneri di Siena n.426



Data:  
APRILE 2022

Scala:

Oggetto:  
SCHEMA DI CONVENZIONE

Elaborato:

P.20

Rep. n.

COMUNE DI SAN GIMIGNANO

(Provincia di Siena)

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SAN GIMIGNANO, IL R.T.I. RAPPRESENTATO DA OPERA SAN GIMIGNANO S.R.L. E L'AGENZIA DEL DEMANIO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO".

Repubblica Italiana

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ duemilaventidue ( \_\_/\_\_/2022) in San Gimignano, nella sede comunale posta in Piazza Duomo civico 2, davanti a me Dott.ssa Eleonora Coppola, Segretario Comunale di San Gimignano, abilitato alla stipula del presente atto, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, sono presenti i Signori:

- 1) Valentina Perrone, nata a Empoli il 21/12/1980, la quale interviene in questo atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio del Comune di San Gimignano, C.F. e P.IVA: 00102500527, in nome e per conto del Comune medesimo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, co. 3, lett. c) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e del Decreto del Sindaco n. 34 del 14/11/2019, in seguito, per brevità, indicato anche come "Concedente";
- 2) Giuseppe Costa, nato a Genova il 18/12/1956 (C.F. CSTGPP56T18D969J), il quale interviene in questo atto nella sua qualità di Legale Rappresentante, quale Presidente del Consiglio di amministrazione dell'impresa mandataria, come di seguito indicata e pertanto in nome, per conto e in rappresentanza del Raggruppamento Temporaneo di Imprese - RTI costituito con atto Dott. Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze, in data 9 giugno 2020, rep. 52.730/26.278 registrato a Firenze il 10 giugno 2020 al n. 19199 Serie

1T, composto da: impresa OPERA SAN GIMIGNANO S.r.l. con sede legale in Firenze, Via Pellicceria 10, iscritta al n. FI-677273 presso la CCIAA di Firenze, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 15039891005 (mandataria); impresa OPERA - LABORATORI FIORENTINI Società per Azioni, con sede legale in Firenze, Via Pellicceria n. 10, iscritta al n. FI - 260566 REA presso la CCIAA di Firenze, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 01643350489 (mandante); impresa SETTEN GENESIO S.p.A. con sede legale in Oderzo (TV), Via Venezia n. 18, iscritta al n. TV - 419386 REA presso la CCIAA di Treviso-Belluno, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 05022460264 (mandante); Raggruppamento Temporaneo di Professionisti (di seguito anche RTP Paolieri) rappresentato da Arch. PAOLIERI Marco Giorgio Luigi con sede legale a Firenze, Via Calandrino 6AR, codice fiscale PLRMCG76A25E625O, costituito con atto autenticato dalla Dott.ssa Beatrice Ceccherini, Notaio in Firenze, in data 18 ottobre 2019, rep. n. 8.946/7.072 registrato a Firenze il giorno 21 ottobre 2019 al n. 16448 serie 1T (mandante), in seguito, per brevità indicato anche come "Concessionario";

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, il quale interviene in questo atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_, C.F. e P.IVA: \_\_\_\_\_, in nome e per conto dell'Agenzia del Demanio, ai sensi e per gli effetti del \_\_\_\_\_, in seguito, per brevità, indicato anche come "Agenzia del Demanio", in qualità di proprietario degli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano:

- Foglio di mappa 156 P.lla 423 sub. 5;
- Foglio di mappa 156 p.lla 708 sub. 6 unita alla p.lla 423 sub. 12;
- Foglio di mappa 156 p.lla 708 sub. 7;
- Foglio di mappa 156 p.lla 708 sub. 8 unita alla p.lla 423 sub. 13;
- Foglio di mappa 156 p.lla 708 sub. 9 unita alla p.lla 423 sub. 14;

le cui cui consistenze sono contenute all'interno del perimetro del Piano di Recupero.

I Componenti, cittadini italiani, della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo,

PREMETTONO CHE:

- il Comune di San Gimignano ha acquisito a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, in quota di proprietà indivisa con la Regione Toscana, il complesso immobiliare denominato ex convento ed ex carcere di San Domenico (da ora in poi anche "Complesso" o "San Domenico"), sulla base dei seguenti atti:

- "Atto di attribuzione e trasferimento a titolo non oneroso al Comune di San Gimignano, alla Regione Toscana e alla Provincia di Siena del Compendio Immobiliare denominato ex convento ed ex carcere di San Domenico", sottoscritto in data 29.11.2011, rep. n. 1477, tra il Comune di San Gimignano, la Regione Toscana, la Provincia di Siena e l'Agenzia del Demanio – Filiale Toscana e Umbria, sulla base di un Accordo di Valorizzazione, ex art. 112, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, per la riqualificazione, la salvaguardia e la tutela del bene, sottoscritto in data 04.08.2011 dai medesimi Enti e dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana; Accordo successivamente modificato con "Integrazione dell'Accordo di Valorizzazione del 4 agosto 2011, ex art. 112, comma 4, del D.Lgs. 42/2004", sottoscritto in data 29.09.2014 tra i medesimi Enti;
- atto di trasferimento a titolo non oneroso al Comune di San Gimignano e alla Regione Toscana di porzione del Compendio Immobiliare denominato ex convento ed ex carcere di San Domenico, di proprietà della Provincia di Siena, sottoscritto in data 01.10.2014, rep. n. 1609, tra il Comune di San Gimignano, la Regione Toscana e la Provincia di Siena;

- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 96 del 30.12.2015 e della Giunta Regionale Toscana n. 1291 del 29.12.2015, è stato approvato un Accordo di Governance fra il Comune e la Regione Toscana per la definizione delle modalità di attuazione del suddetto Accordo di Valorizzazione, sottoscritto in data 22.01.2016;
- con deliberazioni G.C. n. 147 del 19.09.2016 e C.C. n. 61 del 28.10.2016 e deliberazione G.R.T. n. 1039 del 25.10.2016, sono state approvate specifiche proposte di modifica e integrazione del Programma di Valorizzazione - Schema direttore degli interventi dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico, quale Allegato "B" dell'Accordo di Valorizzazione ed Allegato "F" dell'Atto di trasferimento del San Domenico a Comune di San Gimignano e Regione Toscana, tra cui l'inserimento della funzione "ricettiva" tra le funzioni e destinazioni d'uso del compendio;
- in data 19.12.2016 è stato sottoscritto, dal Comune e dagli enti componenti il Tavolo Tecnico e Operativo per l'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione del Complesso (Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Regione Toscana, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena Grosseto e Arezzo, Polo Museale della Toscana, Agenzia del Demanio Filiale di Toscana e Umbria), specifico "Atto di modifica e integrazione del Programma di Valorizzazione - Schema direttore degli interventi dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico";
- è stata svolta una procedura di gara per l'affidamento in Project Financing della concessione dei lavori per il risanamento e la valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico ai sensi dell'art. 183, commi 1-14, del D.Lgs. 50/2016;
- a seguito dello svolgimento delle procedure amministrative di legge, è stato nominato promotore della procedura di gara il R.T.I. Opera San Gimignano S.r.l. (mandataria); Opera Laboratori Fiorentini S.p.A. (mandante); Setten Genesisio S.p.A. (mandante);

Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Paolieri (mandante), formalmente costituiti con atto notarile rep. 52.730 del 09.06.2020, a rogito del Dott. Vincenzo Gunnella Notaio in Firenze;

- in data 28/01/2021 è stata stipulato il contratto di concessione con rogito della Dott.ssa Eleonora Coppola, Segretario comunale in San Gimignano con atto rep. 1952, prot. 2121, di seguito indicato anche semplicemente come “contratto di concessione”, con cui si stabiliva tra l’altro, che il Concessionario è tenuto a provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, alla presentazione, oltreché del Progetto Definitivo, del Piano di Recupero conformemente alle norme vigenti, alle previsioni degli atti di gara e agli strumenti urbanistici comunali e (art. 7.4 del contratto);

PREMESSO INOLTRE CHE:

- in relazione al Complesso di cui trattasi e in esecuzione del contratto rep. 1952/2021, il Concessionario ha presentato con prot. [redacted] del [redacted] / [redacted] /2022 il Piano di Recupero in ottemperanza ai disposti di P.O.C. vigente, approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 30.11.2021, sostanziato e meglio descritto nelle tavole allegate, nelle relazioni tecniche, sulla base della redazione di un Quadro Conoscitivo di analisi, ai fini della valorizzazione, riqualificazione urbanistica ed edilizia del Complesso stesso (di seguito anche: “Piano di Recupero”);

- tale Piano soddisfa e realizza interessi e finalità di natura pubblica, in quanto concretizza gli obiettivi e le finalità dell’Accordo di Valorizzazione sopra menzionato, garantendo:

- la salvaguardia del bene, nel rispetto del valore testimoniale, storico, architettonico e monumentale del Complesso;

- la sua restituzione alla fruibilità collettiva, attraverso la riqualificazione di un’importante porzione del Centro Storico di San Gimignano, secondo un modello di

continuità, pianificazione e sviluppo in diretto riscontro dei principi di conservazione e salvaguardia dei caratteri storico-architettonici del territorio;

- la valorizzazione delle potenzialità culturali del Complesso, già enunciati nell'Accordo di Valorizzazione.

Tutto ciò premesso e considerato,

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

### **Art. 1 - Premesse**

1.1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del contenuto della presente convenzione.

### **Art. 2 - Oggetto della Convenzione e attuazione del Piano di Recupero**

2.1. La presente convenzione ha per oggetto lo sviluppo e l'attuazione del Piano di Recupero del Complesso immobiliare denominato "Ex convento ed ex carcere di San Domenico in San Gimignano".

2.2. Il R.T.I. Concessionario, come sopra rappresentato, si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare gli interventi previsti dal Piano di Recupero, nel rispetto della presente convenzione e degli elaborati progettuali approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nonché nel rispetto del Progetto Definitivo la cui approvazione avverrà con successivo e separato procedimento.

2.3. Gli elaborati del Piano di Recupero costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione anche se non allegati alla medesima.

### **3 - Oggetto del Piano di recupero**

3.1 Oggetto del Piano di recupero è il Complesso San Domenico, costituito dalla porzione dell'ex convento ed ex carcere posta all'interno della cinta muraria e, per la porzione che costituiva gli alloggi di servizio, posta all'esterno. Sono parte del Complesso anche: la vasta area denominata "Orto", esterna alle mura e a questa

adiacente, a confine con Via di Santo Stefano, Demanio Pubblico dello Stato, Comune di San Gimignano, salvo se altri; un tunnel sotterraneo, cui si accede da Via di Santo Stefano e che si sviluppa per la maggior parte della consistenza al di sotto dell'area scoperta del carcere della cosiddetta "Ora d'aria" e, per porzione, al di sotto dell'area denominata "Orto".

3.2. Il Complesso è distinto al Catasto Fabbricati come segue:

CARCERE:

Foglio di Mappa 156P.lla 235 unita alla p.lla 710 e unita alla p.lla 1009;

PALAZZINA:

- Foglio di Mappa 156 p.lla 423 sub. 6;

- Foglio di Mappa 156 p.lla 423 sub. 7;

- Foglio di Mappa 156 p.lla 423 sub. 8 unito alla p.lla 709 sub. 1 unito alla p.lla 1015 e p.lla 1011;

VANO SCALE (bene comune non censibile):

- Foglio di Mappa 156 p.lla 423 sub. 10;

VIALETTO A COMUNE

- Foglio di mappa 156 p.lla 706 (bene comune non censibile);

- Foglio di mappa 156 p.lla 423 Sub. 11 (bene comune non censibile).

Le particelle 706 e 423 Sub 11, in quanto beni comuni non censibili, sono asservite anche a: p.lla 708 sub. 6 unita alla p.lla 423 sub.12; p.lla 708 sub. 7 unita alla p.lla 423 sub. 13; p.lla 708 sub. 9 unita alla p.lla 423 sub. 14 che sono ad oggi intestati al Demanio Pubblico dello Stato, esclusi dall'Accordo di Valorizzazione e dal Contratto di Concessione rep. 1952/2021 ma comprese all'interno del perimetro del Piano di Recupero.



Il tunnel (grotte) è identificato al Catasto Terreni con Foglio di Mappa n. 156, p.lla 243, in qualità di Ente Urbano.

3.3. Il Complesso in oggetto risulta sottoposto a Vincolo Architettonico – Monumentale, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004, come segue:

- con Decreto Ministeriale 23 giugno 1982 ex art. 822 del Codice Civile, per la porzione dell'ex convento ed ex carcere posto all'interno della cinta muraria e, per la porzione che costituiva gli alloggi di servizio, all'esterno;
- con Decreto Ministeriale n. 572/2011 per l'area denominata "Orto", esterna alle mura e a questa adiacente.

#### **Art. 4 - Destinazioni urbanistiche**

4.1. Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti compresi nel Complesso rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate o comunque consentite dalla scheda di Piano Operativo vigente e riportate nel presente Piano di Recupero così come risulta dalle relative norme ed elaborati.

4.2. Gli atti abilitativi per la realizzazione del presente Piano di Recupero saranno rilasciati in conformità a quanto previsto dalle norme vigenti.

4.3. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti i titoli abilitativi edilizi necessari per dar corso al programma edificatorio di cui alla presente convenzione non sono dovuti da parte del Concessionario, in quanto trattasi di opera di interesse pubblico, ricadente nella fattispecie di cui all'art. 188 c.1 lett.b) della L.R. Toscana 65/2014 e dell'art 17 comma 3 lettera c), fermo restando quanto disposto dalla presente Convenzione all'art. 5, comma 5.1, lett. e) circa gli obblighi in capo al Concessionario.

#### **Art. 5 - Obblighi del Concessionario**

5.1 Il Concessionario si obbliga:

- a) a predisporre i progetti relativi agli interventi sul Complesso nei termini previsti dal Contratto di Concessione rep. 1952/2021, dotati di completezza tecnica, giuridica e amministrativa finalizzati al rilascio dell'atto abilitativo;
- b) al rispetto della destinazione del Complesso come indicato negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del comune, del Piano di Recupero e nell'Accordo di Valorizzazione del bene;
- c) ad acquisire presso gli enti preposti ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, nel rispetto della relativa normativa di riferimento;
- d) ad eseguire l'intervento previsto nel Piano di Recupero entro i termini previsti dal contratto di concessione;
- e) ad assumere ogni onere in merito all'eventuale adeguamento dei sottoservizi esistenti necessario per l'attuazione dell'intervento.

5.2. Gli obblighi del Concessionario di cui alla presente convenzione saranno oggetto delle garanzie previste dall'art. 16, comma 1, punto 2) del Contratto di Concessione rep. 1952/2021.

#### **Art. 6 - Oneri e standard**

6.1. In attuazione del punto 19.7 del Contratto di Concessione rep. 1952/2021, il Comune e il Concessionario individuano, come aree a parcheggio ai fini dell'assolvimento della dotazione di standard necessario, l'area a parcheggio denominata "Fugnano", di dimensioni 2.818,55 mq, identificata nella tavola P3.1 del POC, Sigla P36 e una porzione posta all'interno del perimetro del comparto Rqm12\_3, di dimensioni 216,95 mq, il tutto come meglio indicato nella tavola P4 del Piano di Recupero.

6.2. Il Concedente, in coerenza a quanto previsto nel punto 19.7 del Contratto di Concessione rep. 1952/2021, provvederà, a propria cura e spese, alla realizzazione,

previo esproprio delle aree, del parcheggio di Fugnano come sopra identificato e a dare in concessione le relative aree destinate alla sosta di relazione, ai sensi dell'art. 20 del P.O.C. vigente, prima dell'entrata in esercizio delle funzioni correlate, come da tavola P.3 del Piano di Recupero, e comunque entro tre anni dall'inizio dei lavori, da parte del Concessionario, sul corpo di fabbrica costituito dai bracci dell'ex carcere e dal chiostro, parte integrante della UMI 2.

6.3. Le porzioni dell'area a parcheggio idonee ad assolvere le dotazioni dello standard ai sensi del D.M. 1444/68, come determinate dal presente Piano di Recupero, rimarranno nella piena disponibilità del Comune di San Gimignano e saranno integralmente collocate al parcheggio di Fugnano.

6.4. Resta in carico al Concessionario la realizzazione dei posti auto all'interno del comparto, come meglio individuati nella tavola di Piano di Recupero P4.

6.5. Ai sensi dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale, il Concessionario si impegna a collegare funzionalmente i parcheggi di relazione posti in Fugnano con il Complesso, secondo le modalità che verranno stabilite nell'atto di concessione delle aree come sopra individuate.

6.6. Il Concessionario si impegna ad assumere gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria di detti parcheggi per tutta la durata della concessione.

6.7. Qualora il Comune adotti misure di riduzione o annullamento dei parcheggi di relazione nelle modalità previste dal DPGR 2020/23/R, l'Ente ed il concessionario concordano l'approvazione della relativa variante al PdR, con conseguente riduzione o eliminazione degli obblighi in capo al Concessionario di cui ai precedenti commi 5 e 6. Contestualmente i suddetti parcheggi resteranno nella disponibilità del Comune di San Gimignano.

## **Art. 7 - Immobili intestati al Demanio Pubblico dello Stato**

7.1. Le Parti danno atto che le seguenti porzioni del Complesso, di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato, non oggetto di Contratto di Concessione rep. 1952/2021, benché inserite all'interno del perimetro della scheda urbanistica RQm12\_3 del P.O.C. vigente e pertanto ricomprese all'interno del presente Piano di Recupero, sono escluse dalla valorizzazione in quanto consegnate in uso governativo ai sensi del D.P.R. 13 luglio 1998 n. 367:

- Foglio di mappa 156 P.lla 423 sub. 5 (garage);
- Foglio di mappa 156 p.lla 708 sub. 6 unita alla p.lla 423 sub. 12, (proprietà Stato);
- Foglio di mappa 156 p.lla 708 sub. 7, (proprietà Stato);
- Foglio di mappa 156 p.lla 708 sub. 8 unita alla p.lla 423 sub. 13, (proprietà Stato);
- Foglio di mappa 156 p.lla 708 sub. 9 unita alla p.lla 423 sub. 14, (proprietà Stato);
- Foglio di mappa 156 p.lla 423 sub. 9 bene comune non censibile vano scale a comune.

7.2. Le Parti danno atto altresì che per i sopraelencati immobili, di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato, esclusi dall'Accordo di Valorizzazione, le destinazioni d'uso e le funzioni ivi ammesse sono riconducibili a quelle attuali e che la disciplina del presente Piano di Recupero non ne prevede trasformazioni. Sono ammessi interventi riconducibili alle categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 135 c. 2 lett.c) della L.R. Toscana 65/2014.

7.3. Eventuali trasformazioni, mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili di cui al presente articolo dovranno essere oggetto di apposita variante al Piano di Recupero, nei limiti ammessi dalla scheda normativa del P.O.C. vigente.

7.4. Per quanto sopra, l'Agenzia del Demanio non assume alcun obbligo od onere derivante dalla presente convenzione.

#### **Art. 8 - Durata e termini**

8.1 Salvo diversa specifica, tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla relativa data di sottoscrizione.

### **Art. 9 - Realizzazione delle opere oggetto del Piano di Recupero**

9.1 Il Concessionario, successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione, dovrà presentare i livelli progettuali richiesti dalla normativa di riferimento, completi di tutti gli elaborati e allegati necessari alla definizione dei contenuti di dettaglio degli interventi previsti, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

9.2. La realizzazione dei lavori potrà avvenire per stralci, anche temporalmente differiti, assumendo quali unità minime di intervento, non frazionabili, le U.M.I. così come configurate e indicate nella tavola P.9 allegata al presente Piano di Recupero.

9.3. La realizzazione degli interventi, ancorché differiti e suddivisi per U.M.I., dovrà comunque concludersi complessivamente entro i termini previsti dal Contratto di Concessione. Resta inteso che la validità del Piano di Recupero è comunque fissata per il massimo di 10 (dieci) anni, in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente.

9.4. Il Concedente individua con proprio atto il Direttore dei Lavori, sulla base di una valutazione comparativa di curricula professionali di candidati proposti dal Concessionario in possesso dei requisiti generali e speciali richiesti in relazione alla natura e all'importo dei lavori da eseguire e rispetto ai quali non sussistano elementi di conflitto di interesse ex art. 42 del D.Lgs. 50/2016. Resta salva la possibilità del Concedente di richiedere integrazioni alla lista dei candidati proposti. . Il contratto di affidamento dell'incarico di Direzione Lavori è successivamente stipulato dal professionista, dal Concessionario e dal Concedente, il cui intervento è posto a garanzia dell'interesse pubblico da tutelare, come previsto all'art. 9.6.

9.5. In ottemperanza a quanto previsto all'art. 5, comma 5.1, lett. e) della presente convenzione, il Concessionario è tenuto all'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta, atti di assenso necessari a garantire l'adeguatezza dei sottoservizi a servizio del Complesso. Qualora richiesto dagli Organi Competenti, il Concessionario è tenuto, a propria cura e onere, all'adeguamento degli stessi e al loro collaudo prima della messa in esercizio del Complesso.

9.6. Il Concessionario, ai sensi dell'art. 12 del contratto di concessione, è soggetto a controlli, verifiche, ispezioni e sopralluoghi, anche senza preavviso, da parte del Concedente, atti ad accertare il rispetto degli obblighi contrattualmente assunti per la fase di esecuzione dei lavori. Al fine di agevolare tale attività di controllo, il Concessionario, attraverso il Direttore dei Lavori, garantisce un costante flusso informativo al Concedente sull'andamento della fase di esecuzione dei lavori. La modalità e il contenuto delle informazioni saranno esplicitate nel contratto relativo alla direzione dei lavori. Il Concessionario assume il ruolo di Committente e Responsabile dei Lavori ai sensi del D.Lgs 81/2008 e smi.

#### **Art. 10 - Varianti**

10.1. In corso di realizzazione il Concessionario può realizzare tutte quelle varianti che non incidono sui parametri urbanistico del presente Piano di Recupero, fatta salva comunque l'eventuale necessità di acquisire preliminarmente le autorizzazioni, i pareri e gli assenti, comunque denominati, presso gli Enti competenti, qualora necessari.

10.2. Il Concessionario è responsabile di ogni variante al progetto eseguita in difformità a quanto autorizzato o in assenza dei necessari pareri e nulla osta.

10.3. Il Concessionario esonera fin da ora gli Enti proprietari del Complesso da qualsivoglia responsabilità o addebito relativamente all'esecuzione di varianti al

progetto eseguite in difformità a quanto autorizzato o in assenza dei necessari pareri e nulla osta.

### **Art. 11 - Trascrizione e spese**

11.1. La presente convenzione sarà registrata e trascritta. Il Concessionario autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

11.2. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione sono a carico esclusivo del Concessionario.

11.3. La presente convenzione è soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 131/1986, con applicazione dell'imposta in misura fissa, ai sensi dell'art. 4 della Tariffa parte seconda allegata al medesimo decreto.

\*\*\*\*\*

Del presente atto, omessi i documenti citati e non allegati per espressa dispensa ricevutane, io Segretario Comunale rogante, ho dato lettura alle Parti che, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà ed accettandolo lo sottoscrivono con me Segretario.

Il presente atto scritto a mezzo di sistema elettronico da persona di mia fiducia consta di intere facciate quattordici e fin qui della presente, rese legali.

Comune di San Gimignano, Valentina Perrone

R.T.I. "Opera San Gimignano S.r.L.", Giuseppe Costa

Agenzia del Demanio, 

Il Segretario Comunale, Dr.ssa Eleonora Coppola