



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 205 del 30/12/2021

OGGETTO: ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, D.LGS N. 42/2004 DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO". CONTRATTO DI CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING REP. 1952/2021. ATTO DI INDIRIZZO DECORRENZA PRIMA FASE.

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **trenta** del mese di **dicembre** alle ore **18:15** presso questa sede comunale, a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Dall'appello nominale risultano presenti:

MARRUCCI ANDREA	Sindaco	Presente
GUICCIARDINI NICCOLO'	Vice Sindaco	Presente
TADDEI CAROLINA	Assessore	Presente
BARTALINI GIANNI	Assessore	Presente
MORBIS DANIELA	Assessore	Presente

Presiede il Sig. MARRUCCI ANDREA, Sindaco.

Ritenuto di procedere ad effettuare i lavori di propria competenza con collegamento telematico ed in modalità di videoconferenza.

Il Vice Segretario Comunale, con collegamento telematico ed in modalità di videoconferenza, attesta la presenza del Sindaco e degli Assessori con collegamento telematico ed in modalità di videoconferenza.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, D.LGS N. 42/2004 DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO". CONTRATTO DI CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING REP. 1952/2021. ATTO DI INDIRIZZO DECORRENZA PRIMA FASE.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art.73 del D.L. 18/2020, il quale stabilisce che le giunte comunali possono riunirsi in modalità di videoconferenza, previa, in assenza di specifico regolamento, fissazione da parte del Sindaco delle modalità di svolgimento nel rispetto dei criteri di trasparenza e tracciabilità;

Visto il decreto sindacale n. 4 del 25/03/2020 con il quale sono state definite le modalità e i criteri di svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in videoconferenza e altre modalità telematiche ai sensi dell'art. 73 del D.L. 18/2020;

Richiamata la deliberazione C.C. n. 66 del 30.12.2020, con cui si approva, tra l'altro, la bozza del "Contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico" e relativi allegati;

Dato atto che, in data 28.01.2021, il Comune di San Gimignano ha sottoscritto, con il l'impresa mandataria del R.T.I. individuato quale promotore della procedura di gara espletate per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico, il "contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico" rep. 1952/2021, anche in nome e per conto della Regione Toscana, quale Ente comproprietario in quota indivisa del Complesso, ai sensi dell'art. 6 dell'"Accordo di Governance tra la Regione Toscana e il Comune di San Gimignano per gli interventi riguardanti l'ex convento ed ex carcere di San Domenico, in esecuzione dell'Accordo di Valorizzazione" sottoscritto il 22.01.2016;

Rilevato che il contratto di concessione rep. 1952/2021 si connota per un'esecuzione con efficacia e decorrenza bifasica, per la quale:

- la prima fase prevede una decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto fino all'approvazione del Progetto Definitivo-Esecutivo del concessionario, con termine previsto al 31.12.2021, durante la quale il concessionario è autorizzato ad eseguire soltanto interventi indifferibili e urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria per un importo massimo di € 149.999,00 oltre IVA; interventi che si configurano come prodromici e parti integranti dell'intervento di risanamento e valorizzazione del Complesso da realizzarsi solo dopo l'approvazione del Progetto Definitivo-Esecutivo (artt. 2.6.1 e 6.1);
- la seconda fase prevede un'efficacia "sospensivamente condizionata" all'approvazione, da parte del Comune ex art. 27 D.lgs. 50/2016, del Progetto Definitivo-Esecutivo ed una decorrenza dalla suddetta approvazione con durata di 69 anni; in questa fase il concessionario procede all'esecuzione dei lavori e alla gestione ex art. 183 D.lgs. 50/2016 secondo il Progetto Definitivo-Esecutivo approvato e l'offerta presentata in sede di gara (artt. 2.6.2 e 6.1);

Rilevato altresì che il contratto prevede, all'art. 6.1:

- che la concessione, relativamente alla prima fase, si conclude con l'avveramento della condizione sospensiva consistente nell'approvazione del Progetto Definitivo-Esecutivo,

con termine ultimo per l'avveramento della suddetta condizione stabilito al 31 dicembre 2021”;

- che, “ove al 31 dicembre 2021 la condizione non si sia verificata, per fatto non imputabile al concessionario né al concedente, le parti hanno diritto di recedere dal contratto con rimborso al concessionario delle spese relative agli interventi effettuati”, secondo modalità indicate al punto 2.6.1 del contratto;

Considerato che, dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione, il concessionario:

- ha attivato, di concerto con il Comune e la Soprintendenza, tutte le attività finalizzate all'esecuzione delle campagne di indagini propedeutiche alla presentazione del Piano di Recupero del complesso e, contestualmente, ha chiesto e ottenuto l'autorizzazione di Comune e Soprintendenza all'esecuzione di specifiche opere indifferibili e urgenti tese alla salvaguardia del bene ai sensi dell'art. 2.6.1 del contratto (lavori avviati il 17.09.2021 e conclusi il 02.12.2021);

- ha depositato in data 02.12.2021 (prott. 26118 e 26119) la proposta di Piano di Recupero del complesso;

Dato atto che, in ottemperanza del succitato Accordo di Governance con la Regione Toscana, l'Amministrazione comunale ha promosso un tavolo tecnico di monitoraggio sul progetto ed una costante interlocuzione con la Regione, ai fini di una completa condivisione delle procedure espletate e da realizzare dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione fino all'attuazione di quest'ultimo;

Considerato che, ai fini di una condivisione delle procedure necessarie ad una tempestiva attuazione del contratto di concessione, l'Amministrazione ha trasmesso al concessionario, tamite PEC prot. 27766 del 22.12.2021:

- una bozza di cronoprogramma delle procedure necessarie *ex lege* per l'approvazione del Piano di Recupero e del Progetto Definitivo del San Domenico in attuazione del contratto di concessione rep. 1952/2021, preventivamente condivisa con la Regione Toscana e comunicata alla Soprintendenza, allegata come parte integrante e sostanziale al presente atto;

- specifiche indicazioni in ordine al succitato deposito del Piano di Recupero e all'elenco degli elaborati del Progetto Definitivo;

Rilevato che, in risposta alla succitata PEC dell'Ente prot. 27766/2021, il concessionario:

- con PEC del 28.12.2021, acquisita al protocollo dell'Ente in data 29.12.2021 al n. 21890, ha prodotto alcune considerazioni in ordine al Progetto Definitivo e al Piano di Recupero presentati con riferimento al contratto rep. 1952/2021;

- con PEC del 28.12.2021, acquisita al protocollo dell'Ente in data 29.12.2021 al n. 21891, ha espresso la disponibilità a prorogare la decorrenza della prima fase del contratto di concessione rep. 1952/2021 al 30.04.2021, subordinata alla condivisione di un iter autorizzativo da monitorare congiuntamente con riscontro entro il 28.02.2021 e ad un avvio dei lavori relativi alla seconda fase del contratto a non oltre il 31.08.2021;

Attestato che;

- l'Amministrazione si sta adoperando con congruo margine rispetto alle tempistiche imposte dalla normativa, nel rispetto dei generali principi di buon andamento, imparzialità e speditezza dell'azione amministrativa;
- il cronoprogramma allegato e proposto al concessionario in data 22.12.2021 è coerente con i suddetti principi e coinvolge non solo il Comune di San Gimignano, ma i principali soggetti deputati all'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione, quali la Regione Toscana, la Soprintendenza e il concessionario;

Preso atto, dunque, che, nonostante l'impegno profuso dal concedente e dal concessionario nell'attuazione degli adempimenti previsti dal contratto di concessione rep. 1952/2021, il termine del 31.12.2021 previsto per l'avveramento della succitata condizione sospensiva dell'efficacia della seconda fase del contratto, consistente nell'approvazione del Progetto Definitivo-Esecutivo del concessionario, non può essere rispettato;

Considerato che il progetto di recupero e valorizzazione del San Domenico rappresenta una priorità assoluta ed uno dei punti centrali del programma di legislatura 2019-2024 per questa Amministrazione Comunale:

- in ragione dei potenziali benefici che può riverberare sulla città, sia in termini di investimento economico sia di ricaduta occupazionale;
- poiché rende fruibile per i sangimignanesi e per i visitatori di tutto il mondo un bene tradizionalmente intercluso ed amplia le potenzialità di un centro storico riconosciuto patrimonio mondiale dell'umanità dall'UNESCO;

Ritenuto, in ragione dell'impegno sin qui profuso per l'attuazione del contratto di concessione e dell'intento di pervenire senz'altro ad un risanamento e ad una valorizzazione del San Domenico ai sensi del relativo Accordo di Valorizzazione, di non esercitare la facoltà di recedere dal contratto, prevista dall'art. 6.1, in ragione del mancato avveramento al 31.12.2021 della condizione sospensiva dell'efficacia della seconda fase del medesimo;

Ritenuto, inoltre, di:

a) ribadire una piena disponibilità del Comune di San Gimignano, in accordo e in sinergia con la Regione Toscana, ad un comportamento di proficua e tempestiva collaborazione per il conseguimento degli obiettivi di risanamento e valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico previsti dal contratto di concessione rep. 1952/2021 e dall'Accordo di Valorizzazione del Complesso;

b) garantire un impegno da parte del Comune di San Gimignano, in accordo e in sinergia con la Regione Toscana:

- al rispetto, per quanto di competenza, della succitata bozza di cronoprogramma delle procedure necessarie *ex lege* per l'approvazione del Piano di Recupero e del Progetto Definitivo del San Domenico in attuazione del contratto di concessione rep. 1952/2021, allegata come parte integrante e sostanziale al presente atto;
- ad un monitoraggio congiunto e sistematico, con cadenza quindicinale, per la verifica dell'andamento dell'iter autorizzativo necessario all'approvazione del Progetto Definitivo-Esecutivo, oltre ad un riscontro complessivo sulle varie procedure in essere alle scadenze del 28.02.2022 e 30.04.2022;
- ad una proroga della decorrenza contrattuale della prima fase del contratto in linea con le tempistiche previste dal succitato cronoprogramma allegato;

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, i pareri favorevoli espressi dai Responsabili competenti in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1) di non esercitare, per i motivi di cui in narrativa, la facoltà di recedere dal “contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico” rep. 1952/2021, prevista dall'art. 6.1, in ragione del mancato avveramento al 31.12.2021 della condizione sospensiva dell'efficacia della seconda fase del contratto, consistente nell'approvazione del Progetto Definitivo-Esecutivo del concessionario;

2) di approvare, per i motivi di cui in narrativa, un atto di indirizzo, teso a:

a) ribadire una piena disponibilità del Comune di San Gimignano, in accordo e in sinergia con la Regione Toscana, ad un comportamento di proficua e tempestiva collaborazione per il conseguimento degli obiettivi di risanamento e valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico previsti dal contratto di concessione rep. 1952/2021 e dall'Accordo di Valorizzazione del Complesso;

b) garantire un impegno da parte del Comune di San Gimignano, in accordo e in sinergia con la Regione Toscana:

- al rispetto, per quanto di competenza, della succitata bozza di cronoprogramma delle procedure necessarie *ex lege* per l'approvazione del Piano di Recupero e del Progetto Definitivo del San Domenico in attuazione del contratto di concessione rep. 1952/2021, allegata come parte integrante e sostanziale al presente atto;

- ad un monitoraggio congiunto e sistematico, con cadenza quindicinale, per la verifica dell'andamento dell'iter autorizzativo necessario all'approvazione del Progetto Definitivo-Esecutivo, oltre ad un riscontro complessivo sulle varie procedure in essere alle scadenze del 28.02.2022 e 30.04.2022;

- ad una proroga della decorrenza contrattuale della prima fase del contratto in linea con le tempistiche previste dal succitato cronoprogramma allegato;

3) di dare mandato al Dirigente dell'Unità di Progetto Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico di trasmettere al concessionario la proposta di una proroga della decorrenza contrattuale della prima fase del contratto in linea con le tempistiche previste dal succitato cronoprogramma allegato e la condivisione dei termini di quest'ultimo, nonché di adottare gli atti e provvedimenti necessari all'attuazione di quanto deliberato col presente atto;

4) di trasmettere il presente atto alla Regione Toscana, ex art. 6 dell'“Accordo di Governance tra la Regione Toscana e il Comune di San Gimignano per gli interventi riguardanti l'ex convento ed ex carcere di San Domenico, in esecuzione dell'Accordo di Valorizzazione” sottoscritto il 22.01.2016;

5) di trasmettere il presente atto al Dirigente dell'Unità di Progetto Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico, al Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio e Responsabile Unico del Procedimento dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico, al Dirigente del Settore Servizi Finanziari, Mobilità e Farmacia, per gli adempimenti di rispettiva competenza;

6) di rendere il presente atto, con separata votazione unanime favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
MARRUCCI ANDREA

IL Vice Segretario
GAMBERUCCI MARIO

CRONOPROGRAMMA ATTI SAN DOMENICO												
Art. 111, L.R. 65/2014, "approvazione dei piani attuativi"												
	DICEMBRE/GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	
1	Piano di Recupero											
1.1	PERVENUTA IN DATA 02 DICEMBRE 2021											
1.2	Adozione del Piano di Recupero, pubblicazione sul BURT e trasmissione agli Enti	FEBBRAIO 2022*1										
1.3	Convocazione conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 del PIT	FEBBRAIO 2022*1										
1.4	Conferenza paesaggistica (Accordo Regione/Mibact)		MARZO 2022 – APRILE 2022*7									
1.5	Presentazione osservazioni al Piano di Recupero (30 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T.)		MARZO 2022*2									
1.6	Approvazione definitiva (con immediata eseguibilità o istruttoria delle eventuali osservazioni)			APRILE 2022 – MAGGIO 2022*1*2								
1.7	Pubblicazione sul BURT				MAGGIO 2022							
2	Progetto Definitivo											
2.1	Istanza per conferenza servizi istruttoria su bozza di Progetto Definitivo	GENNAIO 2022*1										
2.2	Convocazione Conferenza di Servizi istruttoria art. 14, comma 1, L. 241/90	Entro 5 giorni										
2.3	Acquisizione pareri art. 14, comma 2, lettera c), L. 241/90	FEBBRAIO 2022 – APRILE 2022*5										
2.4	Conclusione della Conferenza dei Servizi Istruttoria				MAGGIO 2022							
2.5	Trasmissione Progetto Definitivo integrato come da Piano di Recupero e da esito della Conferenza dei servizi istruttoria					GIUGNO 2022*1 (dopo pubblicazione sul BURT)						
2.6	Convocazione Conferenza dei Servizi decisoria per l'approvazione del Progetto Definitivo/Esecutivo, art. 14, comma 1, L. 241/90					Entro 5 giorni (Auspicabile entro)GIUGNO*6						
2.7	Acquisizione pareri art. 14, comma 2, lettera c), L. 241/90											
2.8	Verifica e validazione						LUGLIO 2022*1					
2.9	Approvazione Progetto Definitivo/Esecutivo							AGOSTO 2022				
LEGENDA												
	Termini di competenza del Comune di San Gimignano per l'approvazione del Piano di Recupero											
	Termini di competenza del Comune di San Gimignano per la procedura di approvazione del Progetto Definitivo											
	Termini di competenza degli Enti competenti esterni al Comune di San Gimignano per la procedura di approvazione sia del Piano di Recupero sia del Progetto Definitivo, per il rispetto dei quali si reputa necessaria una sinergia da parte di tutti gli Enti coinvolti ai fini del raggiungimento degli obiettivi											
NOTE												
	*1 Termine minimo condizionato dalla completezza della documentazione e dal completamento della relativa attività istruttoria											
	*2 Termine minimo di legge pari a 30 giorni, in assenza di osservazioni/contributi											
	*3 Termine ridotto, condizionato dal contributo della Regione Toscana											
	*4 Termine ridotto, condizionato dal contributo della Regione Toscana											
	*5 La Conferenza dei Servizi istruttoria sarà convocata per valutare comunque il Progetto Definitivo nella sua interezza, al netto delle eventuali modifiche in sede di approvazione del Piano di Recupero. Tale procedura risulterà utile e necessaria se e solo se avrà completamento entro i termini di approvazione del Piano di Recupero (e non oltre) e se fattivamente utile alla definizione dei contenuti del progetto definitivo, ai fini di una drastica riduzione delle tempistiche della successiva Conferenza di Servizi decisoria, comunque necessaria per l'approvazione del progetto											
	*6 La Conferenza dei Servizi decisoria sarà convocata per valutare il Progetto Definitivo nella sua interezza completo delle modifiche in sede di approvazione del Piano di Recupero e di quelle dovute agli esiti della precedente Conferenza dei Servizi Istruttoria. Tale procedura risulterà utile ai fini del raggiungimento degli obiettivi se e solo se potrà svolgersi e concludersi in un'unica seduta, ai fini di una drastica riduzione delle tempistiche per l'approvazione del progetto											
	*7 Termine di legge 60 giorni											



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE GESTIONE VALORIZZAZIONE "SAN DOMENICO"

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1264/2021 del SETTORE GESTIONE VALORIZZAZIONE "SAN DOMENICO" ad oggetto: ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, D.LGS N. 42/2004 DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO". CONTRATTO DI CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING REP. 1952/2021. ATTO DI INDIRIZZO DECORRENZA PRIMA FASE. si esprime ai sensi dell'art.49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

30/12/2021

Sottoscritto dal Responsabile
(BARTOLONI VALERIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO
PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1264/2021 ad oggetto: ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, D.LGS N. 42/2004 DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO". CONTRATTO DI CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING REP. 1952/2021. ATTO DI INDIRIZZO DECORRENZA PRIMA FASE. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

30/12/2021

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Giunta N. 205 del 30/12/2021

GESTIONE VALORIZZAZIONE "SAN DOMENICO"

Oggetto: ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, D.LGS N. 42/2004 DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO". CONTRATTO DI CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING REP. 1952/2021. ATTO DI INDIRIZZO DECORRENZA PRIMA FASE..

La su estesa delibera viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

li, 31/12/2021

Il Responsabile della Pubblicazione
(GAMBERUCCI MARIO)
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)*



COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale N. 205 del 30/12/2021

GESTIONE VALORIZZAZIONE "SAN DOMENICO"

Oggetto: ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, D.LGS N. 42/2004 DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO". CONTRATTO DI CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING REP. 1952/2021. ATTO DI INDIRIZZO DECORRENZA PRIMA FASE..

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 14/01/2022

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 205 del 30/12/2021

Oggetto: ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, D.LGS N. 42/2004 DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO". CONTRATTO DI CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING REP. 1952/2021. ATTO DI INDIRIZZO DECORRENZA PRIMA FASE..

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 31/12/2021 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 18/01/2022

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
GAMBERUCCI MARIO
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)