



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 32 DEL 17/05/2022

Oggetto: PIANO DI RECUPERO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO "EX CARCERE ED EX CONVENTO DI SAN DOMENICO IN SAN GIMIGNANO". ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. 65/2014.

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **diciassette** del mese di **maggio** alle ore **18:00**, nell'apposita Sala del Comune, a seguito di regolare convocazione effettuata dal Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno.

Il Presidente Sig. FIASCHI LEONARDO, riconosciuta la validità dell'adunanza, accertato il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

MARRUCCI ANDREA	Presente	MALQUORI ALESSIA	Assente
FIASCHI LEONARDO	Presente	CALONACI MATTEO	Assente
KUZMANOVIC SRDAN	Presente	MONTAGNANI FEDERICO	Assente
BARTALINI GIANNI	Presente	CAPEZZUOLI ORLANDO	Presente
BASSI CECILIA	Presente	RAZZI ROSETTA	Presente
TORTELLI VALENTINA	Presente	SALVADORI RENATA	Presente
MORBIS DANIELA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Vice Segretario GAMBERUCCI MARIO.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolò, Taddei Carolina.

Oggetto: PIANO DI RECUPERO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO "EX CARCERE ED EX CONVENTO DI SAN DOMENICO IN SAN GIMIGNANO". ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. 65/2014.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'intervento del Sindaco di presentazione del punto all'Ordine del Giorno, con il quale sono stati proposti inoltre i seguenti emendamenti:

Emendamento n. 1 – dopo “ (...) nel registro dei depositi al n. 3722 del 26/04/2022;” aggiungere “La Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore - Genio Civile Valdarno Superiore, con nota acquisita al protocollo dell'Ente in data 13/05/2022 con prot. 10474, comunica che il controllo ha avuto esito positivo;”;

Emendamento n. 2 – dopo “(...) di cui all'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR;” aggiungere “la Soprintendenza ABAP per le Province di Siena, Arezzo e Grosseto, con nota prot. 10121 del 09/05/2022 ha ribadito la condivisione delle fasi procedurali sinora espletate dall'Amministrazione Comunale e la relativa coerenza con l'Accordo di Valorizzazione del bene, “con specifico riguardo alla prevalenza dell'interesse pubblico delle funzioni previste”, riservandosi “di esprimere le proprie valutazioni nelle successive fasi procedurali previste dalla vigente normativa”.”;

Emendamento n. 3 – dopo “(...) fra cui l'Orto di San Domenico, da parte della collettività;” aggiungere “Dato atto che, in data 13 maggio 2022, si è svolta una riunione dei capigruppo, aperta a tutti i consiglieri comunali, con la presenza dei tecnici dell'Amministrazione Comunale coinvolti nell'Unità di progetto “Accordo di valorizzazione del San Domenico”, ai fini di una esplicitazione del Piano di Recupero oggetto della presente deliberazione e di un aggiornamento sullo stato della procedura complessiva inerente all'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione del Complesso;”;

Emendamento n. 4 – al punto 12, dopo “ (...) nel registro dei depositi al n. 3722 del 26/04/2022;” aggiungere “La Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Superiore, con nota acquisita al protocollo dell'Ente in data 13/05/2022 con prot. 10474, comunica che il controllo ha avuto esito positivo;”

Il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione i suddetti emendamenti.

Con votazione favorevole e unanime resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale, il Consiglio Comunale approva gli emendamenti presentati.

Il Presidente del Consiglio Comunale mette quindi in discussione il testo della proposta come emendato;

Premesso 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, oltretutto 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);

Dato atto che:

- in relazione al Complesso di cui trattasi e in esecuzione del contratto rep. 1952/2021, il Concessionario ha presentato con prot. 8335 del 14/04/2022 e successive modifiche e integrazioni (prot. 8654/2022 e prot. 9009/2022) il Piano di Recupero in ottemperanza ai disposti di P.O.C. vigente, approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 30.11.2021, composto dai seguenti elaborati, che sottoscritti digitalmente, depositati agli atti del Comune di San Gimignano si intendono parte integrale e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati al medesimo (con esclusione dello Schema di Convenzione, allegata sub lettera "B");

E.0 Elenco Elaborati

R.1 Relazione Generale

QUADRO CONOSCITIVO

Q.1 Tavole di inquadramento

Q.1.1 Inquadramento

Q.1.2 Carta dei vincoli

- Q.2 Documentazione catastale
- Q.3 Planimetria generale
- Q.4 Schede edifici
 - Q.4.1a Scheda edificio San Domenico - parte 1, viste 3d
 - Q.4.1b Scheda edificio San Domenico - parte 2, Rilievo, Piante
 - Q.4.1c Scheda edificio San Domenico - parte 3, Rilievo, Sezioni
 - Q.4.1d Scheda edificio San Domenico - parte 4, Quadro fessurativo
 - Q.4.1e Scheda edificio San Domenico - parte 5, Analisi del degrado prospetti esterni
 - Q.4.1f Scheda edificio San Domenico - parte 6, Analisi del degrado prospetti chiostro
- Q.4.2 Scheda edificio: Grotte ipogee
 - Q.4.3a Scheda edificio Residenza d'epoca ed edifici demaniali, Piante
 - Q.4.3b Scheda edificio Residenza d'epoca ed edifici demaniali, Prospetti
 - Q.4.3c Scheda edificio Residenza d'epoca ed edifici demaniali, Analisi del degrado
- Q.5 Censimento delle alberature
- Q.6 Allegato: Studio per un progetto tematico su verde urbano dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico a San Gimignano dell'Università di Siena Novembre 2017
- Q.7 Relazione fotografica
- Q.8 Allegato: Ricerca storica ed archivistica
- Q.9 Relazione storico archeologica del dott. Archeologo Giacomo Baldini
- Q.10 Indagini archeologiche preliminari R.T.P. Borromini 15/06/2017
- Q.11 Indagini archeologiche, geoelettriche e georadar R.T.P. Paolieri 2021-2022
 - Q.11.1 Relazione indagini archeologiche preventive preliminari al Piano di Recupero ai sensi del D.lgs 50/2016 art.25 a cura di Archeotipo srl - Servizi per i Beni Culturali
 - Q.11.2 Analisi Geoelettrica e Georadar per lo studio del sottosuolo di fondazione del complesso San Domenico di Geostudi Astier s.r.l.
 - Q.11.3 Planimetria indagini archeologiche, geoelettriche e georadar
- Q.12 Saggi stratigrafici conoscitivi con analisi di laboratorio per la verifica di affreschi e decorazioni - R.T.P. Borromini 15/06/2017
- Q.13 Saggi stratigrafici conoscitivi per la verifica di affreschi e decorazioni – R.T.P. Paolieri 2021
 - Q.13.1 Relazione saggi stratigrafici e sondaggi sulle murature a cura della dott.ssa Ragna Tjadke Notthoff autorizzazione n.22515 del 26/08/2021 SABAP Siena, Grosseto e Arezzo
 - Q.13.2 Planimetria saggi stratigrafici e sondaggi sulle murature
- Q.14 Diagnostica. Indagini sui materiali costruttivi

PROGETTO - ELABORATI NORMATIVI

- P.1 Tavole delle tipologie di intervento
 - P.1.1a Piante piano terra, grotte e interrato
 - P.1.1b Piante piano primo, secondo e coperture
 - P.1.2a Prospetti esterni
 - P.1.2b Prospetti chiostro
 - P.1.2c Prospetti Residenza d'epoca ed edifici demaniali
- P.2 Tavole delle destinazioni d'uso
 - P.2a Piante piano terra, grotte e interrato
 - P.2b Piante piano primo, secondo e coperture
- P.3 Tavola di verifica dei parametri urbanistici ai sensi degli art.98/99 L.R. 65/2014 e art.40 del POC: S.E., calcolo parcheggi e standard a verde
- P.4 Tavola dei Percorsi e Permeabilità dei tessuti, aree destinate a Parcheggio e Superficie permeabile
- P.5 Relazione Tecnica di verifica dei parametri urbanistici
- P.6 Tavola di compatibilità delle funzioni
- P.7 Tavola di verifica delle aree di pubblica fruizione ai sensi del D.lgs. 42/2004 art.101 comma 3 e art.117
- P.8 Accordo di valorizzazione
- P.9 Relazione di verifica dei profili di coerenza con l'Accordo di Valorizzazione
- P.10 Relazione Paesaggistica e monumentale
- P.11 Tavole dei criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio
 - P.11a Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Profili paesaggistici
 - P.11b Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Orto del San Domenico
- P.12 Planivolumetrico e fotoinserimenti

- P.13 Elaborato del Rischio Archeologico
- P.14 Indagini geologiche idrauliche e sismiche di supporto al Pdr ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020
- P.15 Relazione sulle coperture
- P.16 Tavola delle unità minime di intervento (U.M.I.)
- P.17 Relazione di fattibilità e coordinamento in UMI
- P.18 Tavola dei sottoservizi
- P.19 Norme Tecniche di Attuazione
- P.20 Schema di Convenzione

Dato atto altresì che:

- il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 30 novembre 2007 ai sensi della L.1/2005.

- con deliberazione n. 3 del 20 gennaio 2017 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante semplificata ex art.30 LR 65/2014 al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale per il recepimento dell'Accordo di Valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico;

- con deliberazione CC n. 14 del 22/03/2019 il Comune di San Gimignano ha adottato il Piano Operativo (P.O.C.) con contestuale variante al Piano Strutturale (P.S.), ai sensi e per gli effetti della L.R. 65/2014.

- con Deliberazione CC. n. 5 del 04/02/2021 avente a oggetto "Correzione di errori materiali ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 65/2014 e rettifiche degli atti relativi al P.O.C. adottato", si è proceduto ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 65/2014 alla rettifica dell'errore grafico materiale nella perimetrazione della scheda di Riqualficazione Mista denominata RQm 12_3 del del P.O.C. adottato, relativa al compendio immobiliare denominato "Ex convento ed ex carcere di San Domenico in San Gimignano", escludendo degli immobili di proprietà privata come da istanza prot. n. 00557 del 11/01/2021 e, contestualmente, dato mandato al Settore Gestione del Territorio Ufficio di Piano di procedere d'ufficio all'inclusione nel perimetro degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 156 particella 423, erroneamente esclusi, dando atto che ciò costituisce un mero allineamento grafico con l'oggetto dell'Accordo di Valorizzazione del 04/08/2011 ex art. 112 comma 4 del D.Lgs 42/2004, a cui il Piano di Recupero deve necessariamente ricondursi, dandone atto in sede di controdeduzione alle osservazioni. Di tale provvedimento, a norma dell'art. 21 della L.R. 65/2014, è stata disposta la pubblicazione sul BURT n. 7 del 17/02/2021;

- con deliberazione n. 75 del 30/11/2021 il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il Piano Operativo Comunale con contestuale variante al PS del Comune di San Gimignano ai sensi dell'art.19 della LR n. 65/2014;

- il Piano Operativo è stato pubblicato sul BURT n. 52 del 29 dicembre 2021 ed è divenuto efficace decorsi 30 giorni, ovvero in data 28/01/2022;

- con Deliberazione G.C. n. 18 del 10/02/2022 la Giunta Comunale ha costituito, internamente al Settore LLPP e Servizi per il Territorio l'Ufficio di Piano per la redazione di una variante al suddetto Piano Operativo Comunale per dare risposta alle nuove esigenze sopravvenute fra l'adozione del Piano Operativo stesso (avvenuta il 22/03/2019) e la sua approvazione, attraverso la revisione delle norme tecniche di attuazione di carattere generale, senza apportare modifiche, in questa occasione, alle trasformazioni disciplinate dagli allegati N1A ed N1B;

- con Deliberazione di G.C. n. 30 del 08/03/2022 è stata nominata come Garante dell'Informazione e della partecipazione per il procedimento di cui in oggetto, l'Arch. Ilaria Poggiani, in organico al Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio;

- con propria Deliberazione n. 19 del 22/03/2022, approvata all'unanimità e immediatamente esecutiva, questo Consiglio Comunale, facendo propria la Deliberazione G.C. n. 39 del 15/03/2022, provvedeva ad avviare il procedimento di formazione della variante gestionale al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art 17 della LR 65/2014, approvando il Documento di Avvio del Procedimento e il Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS redatto ai sensi dell'art. 8, comma 5 della LR 10/2010.

Constatato che il Piano di Recupero è stato depositato dal Concessionario come in premessa descritto in virtù degli oneri ad esso conferiti dal contratto di concessione rep. 1952/2021, ma che il Piano stesso comprende sia i beni immobili facenti parte dell'atto di trasferimento rep. 1477 del 29/11/2021 e successivo rep. 1609 del 01/10/2014, ma anche particelle di proprietà dell'Agenzia del Demanio, come meglio indicato nell'elaborato Q.2 Documentazione Catastale, che giustamente nota prot. 9254 del 28/04/2022, interverrà alla stipula della convenzione, aderendo alla proposta di Piano di Recupero;

Richiamato integralmente il Programma/Accordo di Valorizzazione in premessa così recita:

"Il mix funzionale oggetto della valorizzazione prevederà una forte commistione tra destinazioni d'uso e funzioni di prevalente interesse pubblico al fine di perseguire la migliore valorizzazione del complesso e l'integrazione della struttura nel sistema culturale del centro storico.

Tali funzioni potranno essere le seguenti:

Spazi per attività ricettive (strutture ricettive e servizi annessi, hospitality, foresteria, ecc.).

Spazi dedicati a botteghe e attività artigianali, articolati principalmente in luoghi per la rivendita dei prodotti tipici della cultura locale e toscana; tra questi sono compresi spazi da destinare alla promozione e degustazione di prodotti tipici della tradizione enogastronomica del territorio. A tal fine è prevista una preventiva indicazione di alcune attività artigianali di eccellenza da insediare per la produzione, vendita, promozione e valorizzazione prioritaria dei prodotti tipici della cultura locale e toscana.

Spazi per uffici e servizi pubblici operativi e di rappresentanza disponibili per ospitare Amministrazioni e Enti pubblici.

Ufficio di informazione e promozione turistica.

Spazi per associazioni locali.

Spazi museali, le cui aree tematiche dovranno essere oggetto di attenta pianificazione al fine di divenire elemento attrattore di flussi turistici, anche differenziati. Tale tematizzazione sarà inoltre definita in relazione al sistema museale Sangimignanese, anche considerando la possibilità di coinvolgere soggetti attivi sul territorio.

Accanto ai format più tradizionali, volti alla tutela e alla divulgazione del patrimonio identitario del territorio, potrà tuttavia essere valutata l'opportunità di un Museo esperienziale, quale nuova iniziativa di intrattenimento fortemente interattiva e catalizzatrice di emozioni, il cui fine si pone a cavallo tra l'approccio didattico – culturale – ludico e ricreativo. Oltre a ciò sono auspicabili percorsi di didattica del paesaggio, con l'ausilio di apparati didascalici ed esplicativi, individuabili soprattutto sul "camminamento di ronda".

Spazi per conferenze ed attività similari, la cui gestione potrà essere affidata anche alle Amministrazioni che eventualmente occupino gli spazi per uffici e servizi pubblici. Tali spazi potranno ospitare eventi, congressi ed altre analoghe iniziative.

Esercizi per la ristorazione e promozione di prodotti e di esperienze sensoriali tipici del territorio. La predisposizione di tali spazi è volta prioritariamente alla promozione e valorizzazione dei prodotti tipici della tradizione enogastronomica del territorio, quale operazione culturale di diffusione della conoscenza dei prodotti e delle tradizioni rurali toscane, anche nell'ambito di progetti di più ampio respiro tesi alla valorizzazione delle esperienze sensoriali legate alla tradizione medievale toscana di cura naturale del corpo e dell'alimentazione.

Spazi per eventi ed attività culturali, formative, educative, ludiche e ricreative varie, la cui gestione si ritiene possa essere affidata anche al gestore degli spazi destinati alla ristorazione, ma dall'Amministrazione Comunale utilizzabile per ospitarvi eventi del già ricco calendario di manifestazioni artistiche e musicali. Tali spazi si ritiene possano offrire la massima flessibilità di configurazione spaziale e consentire la realizzazione di spettacoli a sedere, concerti e iniziative similari o eventi privati come banqueting, cerimonie, eventi aziendali, ecc. "

Richiamato altresì il Piano Operativo Comunale vigente e in particolare l'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione che al comma 4 stabilisce che "I tessuti storici sono destinati prevalentemente e prioritariamente alla residenza e ai relativi servizi pubblici o di interesse pubblico. All'interno dei tessuti storici (CS) sono ammessi le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale
- b) artigianale commerciale alla residenza
- c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato
- d) turistico ricettivo
- e) direzionale

f) di servizio”

e, al comma 9, individua l'Area di recupero con destinazione mista Ex Convento di San Domenico, distinta alla scheda normativa più volte citata Rqm12_3, fra quelle a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico;

Richiamata altresì la scheda normativa e di indirizzo Rqm 12_3 “Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico” che, richiamando costantemente la necessaria coerenza con l'Accordo di Valorizzazione e con la disciplina di Piano Operativo prevede le seguenti “*destinazioni d'uso di natura pubblica o privata:*

- *Direzionale e di servizio;*
- *Commerciale al dettaglio*
- *Artigianale*
- *Turistico-ricettiva*
- *Residenziale, limitatamente agli edifici attualmente di proprietà demaniale. Qualora i suddetti edifici divengano di proprietà comunale potranno prevedersi le destinazioni d'uso sopra elencate nelle misure stabilite nel PdR.”*

Accertato che, in linea con gli indirizzi del Piano Operativo, della pianificazione sovraordinata, dall'Accordo/Programma di Valorizzazione il Piano di Recupero si pone i seguenti obiettivi strategici:

- Obiettivo A - limitazione del consumo del suolo e riqualificazione del patrimonio costruito in disuso;
- Obiettivo B – attenzione agli aspetti paesaggistici ed ambientali e alle aree a “margine”;
- Obiettivo C – incentivazione di un mix funzionale costituito da residenza, attività artigianali, commerciali, direzionali e di servizio
- Obiettivo D – regolazione dei flussi turistici e turismo sostenibile
- Obiettivo E – permeabilità del tessuto urbano

Ritenuto che suddetti obiettivi siano condivisibili e realizzino interessi e finalità di natura pubblica, concretizzando le strategie di rifunionalizzazione proprie dell'Accordo di Valorizzazione, 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;

Richiamata la relazione del Responsabile del Procedimento, coadiuvata dall'istruttore tecnico direttivo Arch. Samuele Tornesi e dall'Arch. Aldo Gherardi, incaricato di attività di supporto al RUP, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera “A”, redatta ai sensi dell'art. 18 e art. 33 della L.R. 65/2014;

Dato atto che in merito alla coerenza con l'Accordo di valorizzazione:

- il Piano di Recupero attua una specifica verifica di coerenza, che non si limita all'accertamento della compatibilità delle destinazioni funzionali - da cui, peraltro, emerge che la destinazione turistico ricettiva si attesta su una percentuale ben più bassa della percentuale massima ammessa dall'accordo di valorizzazione (proposto il 22% contro il 35%) - ma che si estende a verificare la compatibilità delle funzioni con le singole parti del Complesso e le sue peculiarità intrinseche, fino alla declinazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo ammessi sulle sue singole parti;
- che la Soprintendenza ABAP per le Province di Siena, Arezzo e Grosseto, con nota prot. 10121 del 0905/2022 ha ribadito la condivisione delle fasi procedurali sinora espletate dall'Amministrazione Comunale e la relativa coerenza con l'Accordo di Valorizzazione del bene, “*con specifico riguardo alla prevalenza dell'interesse pubblico delle funzioni previste*”, riservandosi “*di esprimere le proprie valutazioni nelle successive fasi procedurali previste dalla vigente normativa*”.

Vista la bozza di convenzione di piano attuativo, elaborato P.20, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";

Dato atto che la stessa specifica in maniera adeguatamente dettagliata gli oneri e gli obblighi del Concedente e del Concessionario, in esecuzione del contratto di concessione;

Richiamato in particolare l'art. 6 della convenzione attuativa che, in esecuzione dell'art. 19.7 del Contratto di Concessione rep. 1952/2021, stabilisce che "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".

Condiviso infatti che sebbene il contratto di project financing stipulato sia per definizione volto alla realizzazione di un'opera di interesse pubblico, tale circostanza non sia sufficiente di per sé ad escludere la necessità di dotazioni urbanistiche, tanto che la scheda normativa e di indirizzo Rqm 12_3, prevede espressamente la necessità di reperire aree a parcheggio tramite interventi convenzionati;

Dato atto che le dotazioni di parcheggio computate sono quelle relative alla dotazione di standard pubblico (D.M. 1444/68 e art.18 del Piano Operativo) e quelle relative ai parcheggi di relazione (L.R. 62/2018; DPGR 2020/23/R; art. 20 del Piano Operativo);

Visto l'art. 4 del D.M. 1444/68 che così testualmente recita:

"1. La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature."

Constatato, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1444/68 sopracitato, che per disponibilità di aree, conformazione del territorio e caratteristiche del centro storico di San Gimignano, non sia reperibile area idonea all'interno del comparto né nelle immediate adiacenze;

Constatato che, relativamente ai parcheggi privati di relazione, l'art. 20 del Piano Operativo disciplina le modalità di reperimento, ammettendo la seguente deroga:

"[...] le disposizioni, di cui ai commi precedenti, possono essere derogate a condizione che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire gli spazi richiesti e che venga rispettata almeno una delle seguenti condizioni:

- gli spazi di sosta previsti vengano reperiti in un'altra area funzionalmente collegata a quella oggetto dell'intervento;

- venga corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto necessari."

Dato atto dunque che le aree destinate all'assolvimento delle dotazioni di parcheggio finalizzate alla rifunionalizzazione del Complesso sono allocate in piccola parte all'interno del perimetro del comparto da realizzare a cura e spese del Concessionario, in più larga parte nell'area a parcheggio posta in Via di Fugnano, ubicata nelle immediate vicinanze della Circonvallazione in corso di esecuzione da parte dell'Amministrazione Provinciale di Siena e inserita nella medesima Unità di paesaggio UP12 del Complesso del San Domenico;

Ricorrendo pertanto le condizioni di sostanziale irreperibilità previste dal DM 1444/68 per lo standard a parcheggio e dall'art. 20 di Piano Operativo per le dotazioni per la sosta di relazione;

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale realizzare integralmente la previsione a parcheggio in loc. Fugnano, area già soggetta a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 con l'approvazione del Piano Operativo, sebbene la stessa, di circa 2800mq, sia in eccedenza rispetto alle necessità del complesso;

Ritenuto dunque che l'approdo di Fugnano, area destinata a parcheggio nelle immediate vicinanze della Circonvallazione (opera strategica in corso di completamento da parte dell'Amministrazione Provinciale di Siena), possa rappresentare una valida proposta all'assolvimento delle dotazioni di parcheggio, in quanto:

- concretizza una previsione di Piano Operativo;
- contribuisce a alleggerire i flussi di traffico a ridosso del centro storico, mantenendoli in area collegata ma decentrata;
- la sua funzionalizzazione alla valorizzazione del Complesso non compromette il permanere dei requisiti previsti dal DM 1444/68 per le dotazioni minime collettive di parcheggio, che restano soddisfatte con ampio margine;
- restano in tal modo inalterati gli spazi di sosta a uso dei residenti già previsti in centro storico o immediatamente al di fuori delle mura storiche;

Dato atto che, in ottemperanza al contratto di concessione rep. 1952/2021 le aree a parcheggio dovranno essere realizzate a cura e spese del Concedente ed essere messe nella disponibilità del Complesso, tramite apposito contratto di concessione, 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, dando atto tuttavia che:

- le porzioni dell'area a parcheggio idonee ad assolvere le dotazioni dello standard ai sensi del D.M. 1444/68, come determinate dal Piano di Recupero, rimarranno nella piena disponibilità del Comune di San Gimignano e saranno integralmente collocate al parcheggio di Fugnano, così come quelle realizzate in eccedenza;
- le porzioni di aree a parcheggio che assolveranno le debenze per la sosta di relazione saranno oggetto del contratto di concessione d'uso, con oneri manutentivi a carico del concessionario;

Richiamata altresì integralmente la propria precedente deliberazione avente a oggetto "*Contributo del Consiglio Comunale alla stesura della variante al Piano Operativo in merito ai parcheggi di relazione di cui al DPGR 2020/23R*", con cui si dà mandato all'Ufficio di Piano, in sede di stesura della variante gestionale al POC in itinere, di valutare la riduzione e/o l'annullamento della debenza di parcheggi privati di relazione per i nuovi esercizi commerciali, così da contrarre, gli obblighi nei confronti del Concessionario;

Accertato che la bozza di convenzione attuativa prevede già la suddetta eventualità all'art. 6.7;

Ritenuto di dare la necessaria operatività alla previsione urbanistica, approvando, con separato atto, una modifica al Documento Unico di programmazione 2022/2024 per l'inserimento della realizzazione del nuovo parcheggio di Fugnano;

Dato atto che il Piano di Recupero disciplina anche gli interventi sull'Orto di San Domenico, individuato dal PS appartenente al "Sistema del verde cittadino", relativamente al quale l'Amministrazione Comunale ha presentato un progetto di fattibilità tecnico economica dell'importo di Euro 2.000.000,00 al Ministero della Cultura nell'ambito nell'ambito del PNRR - *Missione 1 - Digitalizzazione, Innovazione, Competitività, Cultura e Turismo, Componente M1C3 - Turismo e cultura 4.0, Investimento 2.3: Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici*;

Accertato infine che

- Il Piano Operativo è stato assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 e ss. della L.R.T. 12 febbraio 2010, n. 10 e che il Piano di recupero in oggetto, non comportando variante al Piano Operativo vigente, in quanto conforme ai contenuti della specifica scheda norma e dello schema direttore, ai sensi dell'art.5 bis co. 2 della L.R.T. n. 10/2010, non è soggetto né alla procedura di VAS né alla verifica di assoggettabilità;
- il procedimento di cui trattasi non rientra fra quelli per i quali la LR 65/2014 prevede espressamente l'attivazione delle procedure di partecipazione e informazione di cui al Capo V del Titolo II;

- Ai sensi del Regolamento Regionale D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R, in data 20.04.2022 il Responsabile del Procedimento ha provveduto a trasmettere la documentazione tecnica del Piano di Recupero al competente ufficio del Genio Civile della Regione Toscana il quale ha comunicato che il deposito della documentazione è stato iscritto nel registro dei depositi al n. 3722 del 26/04/2022;
- La Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore - Genio Civile Valdarno Superiore, con nota acquisita al protocollo dell'Ente in data 13/05/2022 con prot. 10474, comunica che il controllo ha avuto esito positivo;
- Il Piano di Recupero, prima della sua definitiva approvazione, dovrà essere sottoposto alla Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR;
- la Soprintendenza ABAP per le Province di Siena, Arezzo e Grosseto, con nota prot. 10121 del 09/05/2022 ha ribadito la condivisione delle fasi procedurali sinora espletate dall'Amministrazione Comunale e la relativa coerenza con l'Accordo di Valorizzazione del bene, *"con specifico riguardo alla prevalenza dell'interesse pubblico delle funzioni previste"*, riservandosi *"di esprimere le proprie valutazioni nelle successive fasi procedurali previste dalla vigente normativa"*;
- il Piano di Recupero, una volta adottato sarà soggetto a pubblicazione per 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, durante i quali chiunque può presentare osservazioni sulle quali si pronuncerà l'Amministrazione con specifiche controdeduzioni contestualmente all'approvazione definitiva del Piano;

Ritenuto, per quanto sopra meglio evidenziato, che il Piano di Recupero per la riqualificazione del complesso "ex carcere ed ex convento di San Domenico in San Gimignano" risponda alle finalità del percorso di valorizzazione intrapreso dal Comune di San Gimignano, rappresentando un'azione concreta verso il recupero del Complesso e la riappropriazione dello stesso e degli spazi ad esso contermini, fra cui l'Orto di San Domenico, da parte della collettività;

Dato atto che, in data 13 maggio 2022, si è svolta una riunione dei capigruppo, aperta a tutti i consiglieri comunali, con la presenza dei tecnici dell'Amministrazione Comunale coinvolti nell'Unità di progetto "Accordo di valorizzazione del San Domenico", ai fini di una esplicazione del Piano di Recupero oggetto della presente deliberazione e di un aggiornamento sullo stato della procedura complessiva inerente all'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione del Complesso;

Viste:

- la legge Regionale 65/2014;
- il DPR 327/2001;
- la legge Regionale 10/2010;
- il D.Lgs.152/2006;
- il PIT approvato con D.C.R. n. 37/2015;
- il PTCP approvato con D.C.P. n. 124/2011;
- il DPGR 5/R/2020;
- il D.Lgs. 267/2000.

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell' art. 42 del già richiamato D.L.vo 18.8.2000, n. 267;

Visto il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso dal Dirigente del Settore Finanziario, Personale, Mobilità e Farmacie, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto lo stesso comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Dato atto che la documentazione tecnica relativa al procedimento di adozione del Piano di Recupero per la riqualificazione del complesso "ex carcere ed ex convento di San Domenico in San Gimignano" saranno resi accessibili e disponibili a chiunque ne voglia prendere visione mediante pubblicazione sul sito informatico dell'Ente – area Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio - in conformità a quanto previsto dall'art. 18 comma 5 della L.R. n. 65/2014;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Il Presidente invita i Capigruppo ad esporre le dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Comunale Renata Salvadori, per il Gruppo "Cambiamo San Gimignano": dichiarazione di voto contrario.

Il Consigliere Comunale Srdan Kuzmanovic Capogruppo di "Centrosinistra Civico": dichiarazione di voto favorevole.

Tutto ciò premesso.

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 10;

Votanti n. 10;

Favorevoli n. 7;

Contrari n. 3; (Capezzuoli, Salvadori, Razzi)

Astenuti n. 0;

DELIBERA

1. Di approvare le premesse che qui si intendono integralmente riportate;
2. Di adottare, per quanto in premessa meglio motivato, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 il Piano di Recupero per la riqualificazione del complesso "ex carcere ed ex convento di San Domenico in San Gimignano" depositato dal RTI Opera San Gimignano, Concessionario del Complesso Ex carcere ed Ex Convento del San Domenico, giusto contratto di Project Financing rep. 1952/2021 e redatto dal RTP Paolieri (mandante del RTI Opera San Gimignano, concessionario), avente come capogruppo l'Arch. Marco Giorgio Luigi Paolieri, e composto dai seguenti elaborati:

E.0 Elenco Elaborati

R.1 Relazione Generale

QUADRO CONOSCITIVO

Q.1 Tavole di inquadramento

Q.1.1 Inquadramento

Q.1.2 Carta dei vincoli

Q.2 Documentazione catastale

Q.3 Planimetria generale

Q.4 Schede edifici

Q.4.1a Scheda edificio San Domenico - parte 1, viste 3d

Q.4.1b Scheda edificio San Domenico - parte 2, Rilievo, Piante

Q.4.1c Scheda edificio San Domenico - parte 3, Rilievo, Sezioni

Q.4.1d Scheda edificio San Domenico - parte 4, Quadro fessurativo

Q.4.1e Scheda edificio San Domenico - parte 5, Analisi del degrado prospetti esterni

Q.4.1f Scheda edificio San Domenico - parte 6, Analisi del degrado prospetti chiostro

Q.4.2 Scheda edificio: Grotte ipogee

Q.4.3a Scheda edificio Residenza d'epoca ed edifici demaniali, Piante

Q.4.3b Scheda edificio Residenza d'epoca ed edifici demaniali, Prospetti

Q.4.3c Scheda edificio Residenza d'epoca ed edifici demaniali, Analisi del degrado

Q.5 Censimento delle alberature

Q.6 Allegato: Studio per un progetto tematico su verde urbano dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico a San Gimignano dell'Università di Siena Novembre 2017

Q.7 Relazione fotografica

Q.8 Allegato: Ricerca storica ed archivistica

Q.9 Relazione storico archeologica del dott. Archeologo Giacomo Baldini

Q.10 Indagini archeologiche preliminari R.T.P. Borromini 15/06/2017

Q.11 Indagini archeologiche, geoelettriche e georadar R.T.P. Paolieri 2021-2022

- Q.11.1 Relazione indagini archeologiche preventive preliminari al Piano di Recupero ai sensi del D.lgs 50/2016 art.25 a cura di Archeotipo srl - Servizi per i Beni Culturali
- Q.11.2 Analisi Geoelettrica e Georadar per lo studio del sottosuolo di fondazione del complesso San Domenico di Geostudi Astier s.r.l.
- Q.11.3 Planimetria indagini archeologiche, geoelettriche e georadar
- Q.12 Saggi stratigrafici conoscitivi con analisi di laboratorio per la verifica di affreschi e decorazioni - R.T.P. Borromini 15/06/2017
- Q.13 Saggi stratigrafici conoscitivi per la verifica di affreschi e decorazioni – R.T.P. Paolieri 2021
- Q.13.1 Relazione saggi stratigrafici e sondaggi sulle murature a cura della dott.ssa Ragna Tjadke Notthoff autorizzazione n.22515 del 26/08/2021 SABAP Siena, Grosseto e Arezzo
- Q.13.2 Planimetria saggi stratigrafici e sondaggi sulle murature
- Q.14 Diagnostica. Indagini sui materiali costruttivi

PROGETTO - ELABORATI NORMATIVI

- P.1 Tavole delle tipologie di intervento
- P.1.1a Piante piano terra, grotte e interrato
- P.1.1b Piante piano primo, secondo e coperture
- P.1.2a Prospetti esterni
- P.1.2b Prospetti chiostro
- P.1.2c Prospetti Residenza d'epoca ed edifici demaniali
- P.2 Tavole delle destinazioni d'uso
- P.2a Piante piano terra, grotte e interrato
- P.2b Piante piano primo, secondo e coperture
- P.3 Tavola di verifica dei parametri urbanistici ai sensi degli art.98/99 L.R. 65/2014 e art.40 del POC: S.E., calcolo parcheggi e standard a verde
- P.4 Tavola dei Percorsi e Permeabilità dei tessuti, aree destinate a Parcheggio e Superficie permeabile
- P.5 Relazione Tecnica di verifica dei parametri urbanistici
- P.6 Tavola di compatibilità delle funzioni
- P.7 Tavola di verifica delle aree di pubblica fruizione ai sensi del D.lgs. 42/2004 art.101 comma 3 e art.117
- P.8 Accordo di valorizzazione
- P.9 Relazione di verifica dei profili di coerenza con l'Accordo di Valorizzazione
- P.10 Relazione Paesaggistica e monumentale
- P.11 Tavole dei criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio
- P.11a Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Profili paesaggistici
- P.11b Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Orto del San Domenico
- P.12 Planivolumetrico e fotoinserimenti
- P.13 Elaborato del Rischio Archeologico
- P.14 Indagini geologiche idrauliche e sismiche di supporto al Pdr ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020
- P.15 Relazione sulle coperture
- P.16 Tavola delle unità minime di intervento (U.M.I.)
- P.17 Relazione di fattibilità e coordinamento in UMI
- P.18 Tavola dei sottoservizi
- P.19 Norme Tecniche di Attuazione
- P.20 Schema di Convenzione

2. di dare atto che suddetti elaborati, sottoscritti digitalmente, sono depositati agli atti del Comune di San Gimignano e si intendono parte integrale e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati al medesimo, con esclusione dello Schema di convenzione (Allegato sub lettera "B");

3. Di accertare che suddetto Piano persegua obiettivi condivisibili e realizzi interessi e finalità di natura pubblica, concretizzando le strategie di rifunzionalizzazione proprie dell'Accordo di Valorizzazione, 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;

4. Di prendere atto della Relazione del Responsabile del Procedimento Ing. Valentina Perrone, redatta ai sensi dell'art. 18 e dell'art. 33 della Legge Regionale 65/2014, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

5. Di prendere atto dei pareri pervenuti e in particolare della nota dell'Agenzia del Demanio, proprietaria di immobili ad uso governativo siti all'interno del perimetro del PdR, pervenuta in data 28/04/2022 prot. 9254 con cui l'Ente ha dichiarato la propria disponibilità alla sottoscrizione della convenzione allegata;

6. Di dare atto che, in coerenza all'art. 19.7 del Contratto di Concessione rep. 1952/2021 richiamato in premessa, sono state individuate le aree destinate all'assolvimento delle dotazioni di parcheggio finalizzate alla rifunzionalizzazione del Complesso e che queste sono allocate in piccola parte all'interno del perimetro del comparto (da realizzare a cura e spese del Concessionario) e in più larga parte nell'area a parcheggio posta in Via di Fugnano, collocata nella medesima Unità di paesaggio UP12 del Complesso del San Domenico;

7. Di dare atto che ricorrono le condizioni di cui all'art. 4 del DM 1444/68 per la dotazione di standard a parcheggio e dell'art. 20 di Piano Operativo per le dotazioni per la sosta di relazione, poiché il Piano di Recupero Ex Carcere ed Ex convento di San Domenico si colloca all'interno del centro storico di San Gimignano che per disponibilità di aree, conformazione del territorio e caratteristiche intrinseche non dispone di aree idonee né all'interno del comparto né nelle immediate adiacenze;

8. Di dare atto che *l'approdo* di Fugnano, area destinata a parcheggio nelle immediate vicinanze della Circonvallazione (opera strategica in corso di completamento da parte dell'Amministrazione Provinciale di Siena), possa rappresentare una valida proposta all'assolvimento delle dotazioni di parcheggio, in quanto:

- concretizza una previsione di Piano Operativo;

- contribuisce a alleggerire i flussi di traffico a ridosso del centro storico, mantenendoli in area collegata ma decentrata;

- la sua funzionalizzazione alla valorizzazione del Complesso non compromette il permanere dei requisiti previsti dal DM 1444/68 per le dotazioni minime collettive di parcheggio, che restano soddisfatte con ampio margine;

- restano in tal modo inalterati gli spazi di sosta a uso dei residenti già previsti in centro storico o immediatamente al di fuori delle mura storiche;

9. Di dare atto che, in ottemperanza al contratto di concessione rep. 1952/2021, la convenzione attuativa, che si allega alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B", prevede che, con esclusione della porzione interna al comparto, le aree a parcheggio dovranno essere realizzate a cura e spese del Concedente e, tramite apposito contratto di concessione, messe nella disponibilità del Complesso, 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, dando atto tuttavia che:

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

- le porzioni di aree a parcheggio che assolveranno le debenze per la sosta di relazione saranno oggetto del contratto di concessione d'uso, con oneri manutentivi a carico del concessionario;

10. Di dare atto altresì che è intenzione dell'Amministrazione Comunale realizzare integralmente la previsione a parcheggio in loc. Fugnano, area già soggetta a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 in conseguenza dell'approvazione del Piano Operativo, sebbene la stessa, di circa 2800mq, sia eccedente rispetto alle necessità del complesso;

11. Di richiamare integralmente la propria precedente deliberazione avente a oggetto "Contributo del Consiglio Comunale alla stesura della variante al Piano Operativo in merito ai parcheggi di relazione di cui al DPGR 2020/23ER, con cui si dà mandato all'Ufficio di Piano, in sede di stesura della variante gestionale al POC in itinere, di valutare la riduzione e/o l'annullamento della debenza di parcheggi privati di relazione per i nuovi esercizi commerciali, così da contrarre gli obblighi nei confronti del Concessionario, eventualità già prevista all'art. 6.7 della convenzione attuativa;

12. Di dare infine atto che:

- Il Piano Operativo è stato assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 e ss. della L.R.T. 12 febbraio 2010, n. 10 e che il Piano di recupero in oggetto, non comportando variante al Piano Operativo vigente, in quanto conforme ai contenuti della specifica scheda norma e dello schema direttore, ai sensi dell'art.5 bis co. 2 della L.R.T. n. 10/2010, non è soggetto né alla procedura di VAS né alla verifica di assoggettabilità;
- Il procedimento di cui trattasi non rientra fra quelli per i quali la LR 65/2014 prevede espressamente l'attivazione delle procedure di partecipazione e informazione di cui al Capo V del Titolo II;
- Ai sensi del Regolamento Regionale D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R, in data 20.04.2022 il Responsabile del Procedimento ha provveduto a trasmettere la documentazione tecnica del Piano di Recupero al competente ufficio del Genio Civile della Regione Toscana il quale ha comunicato che il deposito della documentazione è stato iscritto nel registro dei depositi al n. 3722 del 26/04/2022;
- La Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Superiore, con nota acquisita al protocollo dell'Ente in data 13/05/2022 con prot. 10474, comunica che il controllo ha avuto esito positivo;
- Il Piano di Recupero, prima della sua definitiva approvazione, dovrà essere sottoposto alla Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR;
- la Soprintendenza ABAP per le Province di Siena, Arezzo e Grosseto, con nota prot. 10121 del 0905/2022 ha ribadito la condivisione delle fasi procedurali sinora espletate dall'Amministrazione Comunale e la relativa coerenza con l'Accordo di Valorizzazione del bene, "*con specifico riguardo alla prevalenza dell'interesse pubblico delle funzioni previste*", riservandosi "*di esprimere le proprie valutazioni nelle successive fasi procedurali previste dalla vigente normativa*".
- il Piano di Recupero, una volta adottato sarà soggetto a pubblicazione per 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, durante i quali chiunque può presentare osservazioni sulle quali si pronuncerà l'Amministrazione con specifiche controdeduzioni contestualmente all'approvazione definitiva del Piano;

13. Di rimandare a successivo e separato atto la variazione del Documento Unico di Programmazione 2022/2024 per l'integrazione nello stesso dell'intervento di realizzazione del nuovo parcheggio di Fugnano;

14. Di dare mandato:

- Al Responsabile del Procedimento di dare seguito agli adempimenti conseguenti l'adozione del Piano di Recupero;
- Al Dirigente dell'Unità di Progetto San Domenico di trasmettere il presente provvedimento e i relativi allegati alla Regione Toscana, per i competenti adempimenti in forza dell'Accordo di Governance in premessa meglio richiamato;

Successivamente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 10;
Votanti n. 10;
Favorevoli n. 7;
Contrari n. 3; (Capezzuoli, Salvadori, Razzi)
Astenuti n. 0;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, ravvisata l'urgenza di provvedere alle successive attività amministrative di competenza.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente
FIASCHI LEONARDO

Il Vice Segretario
GAMBERUCCI MARIO