



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 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”.*”;

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 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;*”;

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 Genesio 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 Riquilificazione 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 giustifica la 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)
Astenuiti 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



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



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

SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO Rqm12_3

Denominazione: Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico

Tipologia dell'intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA

Ubicazione: U.P. 10, AMBITO di Tr. n. 12, San Gimignano

Relazione del Responsabile del Procedimento

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, ex. Art. 111 della L.R.T. n. 65/2014, redatto in attuazione della Scheda Normativa e di indirizzo Rqm12_3 denominata “Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico” localizzata nell'U.P. 10, AMBITO di Tr. n. 12 a San Gimignano.

La presente relazione viene allegata alla deliberazione di adozione del Piano Attuativo secondo i disposti degli artt. 18 e 33 della L.R.T. n. 65/2014.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Indice

1. Premessa

1.1 Il Complesso Ex Carcere ed Ex Convento di San Domenico

1.2. Gli atti e le procedure per l'acquisizione e la riqualificazione del San Domenico

1.2.1. L'Accordo di Valorizzazione e l'atto di trasferimento del complesso

1.2.1 Il contratto di Concessione

2. Il Complesso di San Domenico nella pianificazione Comunale

3. Il Piano di Recupero

3.1 Inquadramento e vincoli

3.2 Gli obiettivi del Piano di Recupero

3.3 Le destinazioni funzionali

3.4 La verifica della coerenza con l'Accordo di Valorizzazione e con i principi del Codice dei Beni Culturali D.Lgs 42/2004.

3.5 Standard e parcheggi

3.6 Pareri e contributi

3.7. Adempimenti di carattere procedurale

3.7.1 Adempimenti L.R.T. 10/2010 in materia di VAS

3.7.2 Garante dell'informazione e della partecipazione

3.7.3. Deposito delle indagini al Genio Civile

3.7.4 Adempimenti di carattere procedurale successivi all'adozione

4. Verifiche di coerenza

4.1 Verifica degli obiettivi del Piano Di Recupero con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)

4.2 Verifica di coerenza con il PTCP

4.3 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale

4.4 Verifica di coerenza con il Piano Operativo

5. Conclusioni



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



1. Premessa

1.1 Il Complesso Ex Carcere ed Ex Convento di San Domenico

Il Complesso Ex Carcere ed Ex Convento di San Domenico è un complesso architettonico di notevole rilievo, riconosciuto di "interesse storico-artistico" con D.M. 23 giugno 1982 ex art. 822 del Codice Civile e di "interesse culturale" (area di pertinenza del carcere di San Gimignano già convento di San Domenico) con Decreto del MIBACT n. 572/2011 ex art. 10, comma 1, D.Lgs. 42/2004.

Ha rivestito funzioni di convento dalla sua prima edificazione, risalente al XIV secolo, fino al 1787, anno della soppressione del monastero, per poi essere destinato a carcere dal 1833 al 1995.

Inserito nella prima cinta muraria di San Gimignano, al punto terminale di uno dei tre assi principali della struttura urbana del Centro Storico, compreso nella lista del patrimonio mondiale dell'Unesco fin dal 1990.

Esteso su una superficie complessiva di oltre 16.000 mq (di cui una superficie edificata di oltre 7.000 mq), copre circa il 10% del tessuto edilizio del centro.

E' composto da un corpo principale, posto all'interno di una cinta muraria, che costituiva anticamente il convento e poi l'istituto penitenziario, ed una porzione esterna alle mura, che ospitava gli alloggi di servizio del carcere, alle quali si aggiunge una vasta area di orti, esterna alle mura, documentata fin dal XIV secolo e comprensiva di un sistema di grotte ipogee. Sorto sul sedime di un'antica chiesa e frutto di successivi ampliamenti, il San Domenico si sviluppa attorno ad un chiostro centrale di ampio respiro e di notevole pregio estetico.

I continui rimaneggiamenti subiti hanno sensibilmente alterato la struttura conventuale originaria, della quale permangono tuttavia apprezzabili testimonianze soprattutto nel chiostro e nell'articolazione degli spazi esterni. La fase di trasformazione più pesante, risalente al primo Novecento, è legata alla trasformazione del convento in carcere, allorquando l'esigenza di rispondere alla nuova funzione carceraria ha dettato modifiche alle strutture originarie anche particolarmente radicali, le quali hanno pregiudicato il valore storico ed architettonico del Complesso.

Esaurite le funzioni di istituto penitenziario, dal 1995 il San Domenico è rimasto pressoché totalmente inutilizzato ed ha subito solo limitati interventi di manutenzione, palesando uno stato di conservazione sempre più precario.

1.2. Gli atti e le procedure per l'acquisizione e la riqualificazione del San Domenico

1.2.1. L'Accordo di Valorizzazione e l'atto di trasferimento del complesso

Al fine di avviare al progressivo stato di incuria e procedere ad una adeguata valorizzazione del San Domenico, il Comune di San Gimignano, la Regione Toscana e la Provincia di Siena hanno avviato l'iter amministrativo teso all'acquisizione del bene a titolo non oneroso, in ottemperanza delle nuove normative nazionali in materia di federalismo demaniale e di tutela e valorizzazione dei beni culturali.

A seguito di una lunga concertazione sulle modalità di trasferimento del San Domenico ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.lgs. 85/2010, "Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42", il 4 agosto 2011 il Comune di San Gimignano, la Regione Toscana e la Provincia di Siena hanno sottoscritto con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'Agenzia del Demanio uno specifico "Accordo di Valorizzazione" ai sensi dell'ex art. 112, comma 4, del D.lgs. 42/2004. L'Accordo prevede l'attuazione di un allegato "Programma di Valorizzazione - Schema direttore degli interventi", teso ad assicurare obiettivi di tutela culturale del bene attraverso attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, a garantirne la conservazione per fini di "pubblica fruizione".

Il Programma di Valorizzazione, elaborato dal Comune di San Gimignano e da sottoporre alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza in caso di qualsiasi variazione, contempla il restauro, il riuso e la valorizzazione attraverso funzioni e destinazioni d'uso ispirate ad una medesima vocazione "culturale", coerenti con i programmi di governo degli enti locali sottoscrittori in materia di promozione culturale e turistica e di riscoperta dei tratti caratteristici della cultura toscana, nonché con le direttive emanate dall'Unesco e riportate nel Piano di Gestione UNESCO del sito "Centro Storico di San Gimignano". Il mix funzionale previsto configura una forte commistione tra le seguenti destinazioni d'uso, di prevalente interesse pubblico:

a) spazi dedicati a botteghe e attività artigianali;



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- b) spazi per uffici e servizi pubblici;
- c) ufficio di informazione e promozione turistica;
- d) spazi per associazioni locali;
- e) uno spazio museale;
- f) sala conferenze;
- g) esercizi per la ristorazione e la promozione dei prodotti tipici del territorio;
- h) uno spazio eventi.

Gli oneri economici ed organizzativi degli interventi, posti a carico degli enti locali, prevedono costi per circa 17 milioni di euro ed un cronoprogramma di interventi spalmato sugli anni 2014-2027.

Sulla base dell'Accordo di Valorizzazione, il 29 novembre 2011 il Comune di San Gimignano, la Regione Toscana e la Provincia di Siena hanno sottoscritto con l'Agenzia del Demanio l'"Atto di trasferimento" a titolo non oneroso pro quota indivisa per un terzo ciascuno della proprietà del San Domenico. Con tale atto le parti si obbligano al rispetto delle prescrizioni e condizioni contenute nell'Accordo di Valorizzazione del complesso, pena la risoluzione *ipso jure* dell'atto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, con attribuzione alla competente Soprintendenza del compito di verificare il rispetto di tale obbligo.

Il 29 settembre 2014 gli stessi enti, il Mibact e l'Agenzia del Demanio hanno stipulato un "Atto di Integrazione dell'Accordo di Valorizzazione", che prevede:

- a) la cessione della quota parte di proprietà della Provincia di Siena al Comune di San Gimignano e alla Regione Toscana in quota indivisa, a seguito della progressiva limitazione delle competenze e delle possibilità di spesa delle provincie sancite dalle normative vigenti;
- b) la ridefinizione del cronoprogramma di massima e dei fabbisogni economici necessari all'attuazione del Programma di Valorizzazione, posti a carico dei soli due nuovi enti proprietari;
- c) l'attribuzione al Comune di San Gimignano delle funzioni di stazione appaltante di tutti gli interventi previsti dal Programma.

Per disciplinare le reciproche competenze e funzioni in materia di attuazione dell'Accordo di Valorizzazione, Comune di San Gimignano e Regione Toscana hanno infine stipulato, il 22 gennaio 2016, un "Accordo di Governance", dopo che un primo Accordo di Governance con i quattro iniziali enti locali (compresa la Provincia di Siena) era stato sottoscritto nel 2012. L'Accordo di Governance:

- a) è finalizzato ad individuare le modalità di gestione, conservazione e fruizione pubblica del complesso nel periodo intercorrente fra la relativa sottoscrizione ed il completamento dei lavori di ristrutturazione e recupero dell'immobile previsti nel Programma di Valorizzazione;
- b) definisce gli impegni degli enti proprietari relativamente agli interventi necessari al recupero e alla valorizzazione e disciplina le relative modalità di esecuzione, in attuazione dell'Accordo di Valorizzazione;
- c) attribuisce al Comune di San Gimignano il ruolo di "soggetto attuatore delle attività e degli adempimenti" tesi all'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione nel rispetto del relativo Programma;
- d) prevede l'impegno della Regione Toscana a collaborare con il Comune per il raggiungimento degli obiettivi concordati e disciplina i rapporti finanziari tra i due enti locali.

Dopo un lungo confronto fra tutti gli enti coinvolti nella riqualificazione, il 19 dicembre 2016 è stato sottoscritto un "Atto di modifica e integrazione del Programma di Valorizzazione - Schema direttore degli interventi del San Domenico", quale Allegato "B" dell'Accordo di Valorizzazione ed Allegato "F" dell'Atto di trasferimento del bene.

Il nuovo e vigente Programma prevede espressamente l'inserimento di "spazi per attività ricettive" fra le funzioni e destinazioni d'uso del complesso, in misura comunque non superiore al 35% della superficie lorda, il quale ha comportato un adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Il Programma ridefinisce inoltre le singole voci del mix funzionale e della *vision* progettuale, pur nel sostanziale rispetto della loro articolazione originaria, i quali contemplano una forte commistione tra le seguenti destinazioni d'uso, di prevalente interesse pubblico:

- a) spazi per attività ricettive;
- b) spazi dedicati a botteghe e attività artigianali;
- c) spazi per uffici e servizi pubblici;
- d) ufficio di informazione e promozione turistica;
- e) spazi per associazioni locali;
- f) spazi museali;
- g) spazi per conferenze ed attività similari;
- h) esercizi per la ristorazione e promozione di prodotti e di esperienze sensoriali tipici del territorio;



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



i) spazi per eventi ed attività culturali, formative, ludiche e ricreative varie.

Il Programma prefigura infine un nuovo "Layout dello schema grafico del mix funzionale", implicante specifiche funzioni per determinate aree, pur in maniera non tassativamente vincolante.

Parallelamente alla modifica dell'Accordo di Valorizzazione, il Comune ha realizzato indagini diagnostiche sulle murature e sugli spazi esterni, consistenti in:

- a) attività di ricostruzione del quadro conoscitivo (giugno - dicembre 2016), le quali hanno evidenziato uno stato non particolarmente preoccupante della staticità delle principali strutture portanti;
- b) uno studio per un progetto tematico sul verde urbano del San Domenico, condotto dall'Università degli Studi di Siena (luglio 2016 - agosto 2017), dal quale sono emerse significative indicazioni sulla peculiarità del patrimonio botanico tuttora esistente e sul "sistema" di grotte ipogee correlato all'utilizzo degli orti dell'ex convento fin dal Quattrocento.
- c) nel corso del 2017, ulteriori indagini diagnostiche, tra cui:
 - a) il completamento dell'attività di ricostruzione del quadro conoscitivo;
 - b) il rilievo topografico e laser scanner delle grotte ipogee.

1.2.2 Il contratto di Concessione

La peculiarità del percorso di valorizzazione, all'interno del quale il Piano di Recupero si inserisce quale tappa obbligata per la concreta attuazione degli interventi di rifunzionalizzazione, trova espressione anche nello strumento giuridico con cui è stato individuato il soggetto attuatore degli interventi.

Richiamando integralmente la deliberazione CC n. 66 del 30/12/2020 e la relazione ad essa allegata, è utile in questa sede ricordare che il Comune di San Gimignano, di concerto con la Regione Toscana, ha scelto il partenariato pubblico privato e in particolare la forma giuridica della Finanza di Progetto di cui agli artt. 183 e ss del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., quale strumento di attuazione degli interventi.

Brevemente, si ricorda infatti che:

- con deliberazione G.C. n. 46 del 26.03.2019 è stato stabilito di approvare l'avvio di 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, da espletarsi ai sensi dell'art. 183, commi 1-14, del D.Lgs. 50/2016;
- con determinazione n. 237 del 10.04.2019 è stato stabilito:
 - di dare avvio alla procedura aperta per l'affidamento, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, della concessione suddetta, ponendo a base di gara il progetto preliminare, il capitolato prestazionale, lo schema di contratto, la matrice dei rischi e tutti gli atti di gara approvati con deliberazioni G.C. n. 210 del 15.12.2017 e n. 124 del 01.08.2018 e determinazioni dirigenziali n. 733 del 29.12.2017 e 468 del 03.08.2018 con le modifiche di cui alla deliberazione C.C. n. 4 del 05.03.2019 e deliberazione G.C. n. 46 del 26.03.2019;
 - di approvare tutta la documentazione di gara (progetto preliminare, matrice dei rischi, bando, disciplinare);
- con decreto dirigenziale n. 27 del 18.10.2019 il Dott. Valerio Bartoloni è stato nominato dirigente dell'Unità di Progetto "Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico";
- con decreto dirigenziale n. 36 del 29.11.2019 la sottoscritta, quale Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio, è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico;
- con determinazione dirigenziale n. 752 del 12.12.2019 si è preso atto dei verbali di gara relativi alle attività preliminari di valutazione ed ammissione dei concorrenti e si è disposta l'ammissione alla successiva fase della procedura di gara per l'affidamento della concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del San Domenico dell'unica offerta presentata dall'operatore economico: Costituendo Raggruppamento Temporaneo di Impresa (da ora in poi: R.T.I.) Opera San Gimignano S.r.l. (mandataria); Opera Laboratori Fiorentini S.p.A. (mandante); Setten Genesio S.p.A. (mandante); Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Paolieri (da ora in poi anche R.T.P.) (mandante);
- con determinazioni dirigenziali n. 188 del 20.04.2020 e n. 210 del 12.05.2020, approvati i verbali della Commissione giudicatrice, 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 Genesio S.p.A. (mandante); Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Paolieri (mandante);



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- con atto notarile rep. 52.730 del 09.06.2020, a rogito del Dott. Vincenzo Gunnella Notaio in Firenze, il succitato soggetto promotore si è formalmente costituito in R.T.I. finalizzato all'esecuzione della concessione in oggetto, costituito da Opera San Gimignano S.r.l. (mandataria), Opera Laboratori Fiorentini S.p.A. con sede in Firenze (mandante), Setten Genesis S.p.A. con sede in Oderzo (mandante) e R.T.P. Marco Giorgio Luigi Paolieri, con sede in Firenze (mandante).

- con deliberazione C.C. n. 66 del 30/12/2020 e determinazione dirigenziale n. 50 del 27/01/2021 è stato approvato lo schema di contratto.

Il contratto, stipulato in forma pubblica amministrativa in data 28/01/2021 (rep. n. 1952), è articolato in due fasi ben distinte di esecuzione e precisamente:

"1) Una prima fase, ad esecuzione immediata, nella quale il Concessionario:

"- è autorizzato [...]"

- alla presentazione del Piano di Recupero conformemente alle norme vigenti, alle previsioni degli atti di gara ed agli strumenti urbanistici comunali, senza compensi a carico dell'Ente. Le parti si danno atto che il Piano potrà essere suscettibile di modifiche o integrazioni eventualmente richieste dal Comune e preventivamente concordate con il Promotore;

- alla presentazione del progetto definitivo, secondo le modalità indicate all'art. 23 del D.Lgs. 50/2016, o norma transitoria di cui all'art. 216 del medesimo decreto legislativo, comprensivo della verifica di cui all'art. 26 del D.Lgs. 50/2016, apportando le modifiche eventualmente richieste dal Comune e preventivamente concordate con il Concessionario, senza compensi a carico dell'Ente;

- ad assumere il conseguimento dell'approvazione del Piano di Recupero e del progetto definitivo/esecutivo da parte del Comune, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi finalizzati all'esercizio delle attività previste nell'Offerta Tecnica gestionale e nell'elaborato "Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione" presentati in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.";

2) una seconda fase, la cui efficacia è sospensivamente condizionata, ai sensi dell'art. 1353 del codice civile, all'approvazione da parte del Comune, secondo le modalità di cui all'art. 27 del D.Lgs. 50/2016, del progetto definitivo/esecutivo presentato dal Concessionario, nella quale procedere all'esecuzione dei lavori pubblici di restauro e risanamento conservativo, nonché alla gestione del Complesso, ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016, secondo il progetto definitivo/esecutivo approvato e l'offerta del Concessionario."

Il procedimento di approvazione del Piano di Recupero rientra nel fase 1) del contratto di concessione e la sua conclusione è condizione necessaria per l'approvazione delle successive fasi di progettazione e l'avvio della seconda fase del contratto.

2. Il Complesso di San Domenico nella pianificazione Comunale

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 Riqualificazione 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



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



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 30 giorni, ovvero in data 28/01/2022.

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.

Ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, ai fini della conformazione del Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale del Comune di San Gimignano, è stato sottoposto alla Conferenza Paesaggistica, che si è articolata in quattro sedute in modalità videoconferenza nei giorni 28 luglio, 13 e 23 settembre e 7 ottobre 2021.

Nella seduta del 28/07/2021, relativamente alla Scheda Normativa e di Indirizzo RQm 12_3 Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, la Conferenza esprime quanto segue:

"[OMISSIS] La Conferenza, considerato l'oggetto dell'intervento, ritiene la previsione del P.O. urbanisticamente coerente rimandando alle valutazioni della Conferenza dei Servizi prevista all'art 23 della 'Disciplina del Piano' del PIT-PPR la valutazione specifica del Piano attuativo; la Soprintendenza chiede che nel P.O. siano rese coerenti le quantità espresse nell'Accordo di valorizzazione con la Scheda del D.M, specificando che l'intervento è più rilevante sotto l'aspetto della tutela del bene storico-architettonico (Tutelato dalla Parte II del Codice) che non dal punto di vista paesaggistico."

A seguito dell'approvazione del Piano Operativo, avvenuta con Deliberazione CC n. 75 del 30/11/2021, il Comune di San Gimignano ha richiesto la chiusura del procedimento di conformazione del POC al PIT-PPR, avvenuta nella seduta del 21/12/2021, durante la quale la conferenza si è espressa come segue:

"La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito delle valutazioni delle precedenti sedute, esprime parere positivo ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo del Comune di San Gimignano, approvato con D.C.C. n. 75 del 30/11/2021, alle seguenti condizioni:

- per le previsioni legate ai Piani attuativi, la verifica della progettazione, alla scala adeguata, sia attuata ai sensi dell'art. 23, comma 3, della "Disciplina del Piano" del PIT-PPR;***
- il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento agli interventi dei Piani attuativi e agli interventi diretti non normati alle varie scale di rappresentazione nelle NTA dello strumento, da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del Codice e del PIT, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante."*

La Scheda Rqm 12_3 individua il Piano di Recupero a iniziativa pubblica o privata convenzionata quale strumento di attuazione degli interventi, da redigere in coerenza con il Programma/Accordo di Valorizzazione ex art. 111 c.4 Dlgs.42/04, pur rimanendo l'intervento subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nelle NTA del POC. In assenza del Piano di Recupero sono ammissibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria.

L'approvazione del Piano di Recupero, sotto il profilo paesaggistico, presuppone l'effettuazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



3. Il Piano di Recupero

3.1 Inquadramento e vincoli

Oggetto del Piano di Recupero, come detto, 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".

Il Complesso è collocato nel centro storico di San Gimignano, iscritto dal 1990 nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO.

Come noto, l'intera città di San Gimignano veniva già dichiarata di interesse culturale, giusto decreto emesso in data 13/02/1928, ai sensi della ex L. 364/1909. Con il Decreto n. 129/2017 il Ministero per i Beni e le attività culturali e il turismo, rinnovava il vincolo esistente, dettando prescrizioni, ai sensi dell'art. 128 e art. 45 del D.Lgs 42/2004 e smi nei confronti della Città di San Gimignano, quale complesso monumentale. Il Complesso in oggetto risulta direttamente 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.

Il Complesso è altresì inserito nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico Ex DM 97/1965, che insiste sul centro storico di San Gimignano e sulla fascia periurbana.

La scheda norma Rqm12_3 inserita all'interno del Piano Operativo vigente, stabilisce, fra gli obiettivi, che il progetto, finalizzato alla formazione di una nuova spazialità urbana, debba tener conto, *"oltre che dell'eccezionalità architettonica del complesso e del valore degli spazi aperti, anche dei nuovi comportamenti urbani che opportuni meccanismi di riuso dell'organismo insediativo possono innescare, correggendo e allargando la fruizione della città in termini fisici e culturali, in coerenza con gli obiettivi e le finalità già espressi nel precedente RU e nel rispetto delle indicazioni del Programma/Accordo di Valorizzazione del San Domenico."*

Il Programma/Accordo di Valorizzazione, redatto ai sensi dell'art. 111 e 112 del D.Lgs 42/2004, rappresenta il peculiare e caratterizzante riferimento sia della stesura del Piano di Recupero che della progettazione degli interventi.

L'art. 112 del D.Lgs 42/2014 e smi così recita:

" 1. Lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali assicurano la valorizzazione dei beni presenti negli istituti e nei luoghi indicati all'articolo 101, nel rispetto dei principi fondamentali fissati dal presente codice.

2. Nel rispetto dei principi richiamati al comma 1, la legislazione regionale disciplina le funzioni e le attività di valorizzazione dei beni presenti negli istituti e nei luoghi della cultura non appartenenti allo Stato o dei quali lo Stato abbia trasferito la disponibilità sulla base della normativa vigente.

[...]

4. Lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi, relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica. Gli accordi possono essere conclusi su base regionale o subregionale, in rapporto ad ambiti territoriali definiti, e promuovono altresì l'integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati. Gli accordi medesimi possono riguardare anche beni di proprietà privata, previo consenso degli



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



interessati. Lo Stato stipula gli accordi per il tramite del Ministero, che opera direttamente ovvero d'intesa con le altre amministrazioni statali eventualmente competenti."

La coerenza del Piano di Recupero con l'accordo di Valorizzazione costituisce condizione necessaria per la sua ammissibilità.

Non da ultimo, è necessario ricordare che il procedimento di approvazione del Piano di Recupero si inserisce all'interno del contratto di concessione di Project Financing rep. 1952 del 28/01/2021 che, già di per sé, stabilisce oneri e obblighi fra concedente e concessionario.

In questo contesto di alto valore culturale, il Complesso è distinto al Catasto Fabbricati come segue:

CARCERE:

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

PALAZZINA:

- Foglio di Mappa 156 p.Ila 423 sub. 6;
- Foglio di Mappa 156 p.Ila 423 sub. 7;
- Foglio di Mappa 156 p.Ila 423 sub. 8 unito alla p.Ila 709 sub. 1 unito alla p.Ila 1015 e p.Ila 1011;

VANO SCALE (bene comune non censibile):

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

VIALETTA A COMUNE

- Foglio di mappa 156 p.Ila 706 (bene comune non censibile);
- Foglio di mappa 156 p.Ila 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.Ila 708 sub. 6 unita alla p.Ila 423 sub.12; p.Ila 708 sub. 7 unita alla p.Ila 423 sub. 13; p.Ila 708 sub. 9 unita alla p.Ila 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.Ila 243, in qualità di Ente Urbano.

I soggetti dunque competenti alla stipula della convenzione sono il proponente, quale Concessionario in forza del contratto rep. 1952/2021, il Comune di San Gimignano, in nome e per conto anche della Regione Toscana, in forza dell'Accordo di Governance sopra richiamato e l'Agenzia del Demanio, in qualità di proprietario degli immobili con funzione governativa che, sebbene esclusi dall'Accordo di Valorizzazione e dal contratto di concessione, sono comunque compresi all'interno del Piano di Recupero.

A tal fine, la proposta di Piano di Recupero unitamente alla bozza di convenzione è stata trasmessa all'Agenzia del Demanio in data 20/04/2022 prot. 8709 che, con nota prot. 9254 del 28/04/2022 ha provveduto a dichiarare la propria disponibilità alla sottoscrizione della convenzione allegata.

Il Piano di Recupero, redatto dal RTP Paolieri (mandante del RTI Opera San Gimignano, concessionario), avente come capogruppo l'Arch. Marco Giorgio Luigi Paolieri, è stato depositato dal Concessionario in atti con prot. 8335 del 14/04/2022 e successive modifiche e integrazioni (prot. 8654/2022 e prot. 9009/2002), in adempimento e in forza degli obblighi assunti dallo stesso con contratto di concessione sopra richiamato rep. 1952 del 28/01/2022 ed è composto dai seguenti elaborati:

R.0 Elenco Elaborati

R.1 Relazione Generale

QUADRO CONOSCITIVO

Q.1 Tavole di inquadramento

Q.1.1 Inquadramento

Q.1.2 Carta dei vincoli



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- 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



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- 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

La documentazione prodotta, in rapporto alla dimensione, natura e caratteristiche del piano attuativo proposto, può ritenersi rispondente a quanto disposto dall'art. 109 della LR65/2014.

A tal fine preme ricordare che, preliminarmente al deposito del Piano di Recupero, il Concessionario a propria cura e spese ha provveduto a eseguire ulteriori indagini e approfondimenti sul Complesso, andando a integrare le indagini condotte dal Comune di San Gimignano fino al 2017, compendiate unitamente agli esiti nel complesso Quadro Conoscitivo, composto dagli elaborati Q1-Q14.

Nello specifico, il Concessionario ha chiesto alla Soprintendenza l'avvio del procedimento sensi dell'art. 28 e 25 D.Lgs. 50/2016 per la verifica preventiva dell'interesse archeologico con note prot. n. 13282 e 13283 del 17/06/2021; dalla richiesta, corredata dalla relazione storico archeologica preliminare del dott. Giacomo Baldini, specialista archeologo incaricato dal Concessionario, e da una planimetria con individuazione dei saggi e delle analisi da effettuare, è scaturito l'avvio del procedimento da parte della Soprintendenza in data 29/06/2021; tale autorizzazione definisce altresì le modalità di indagine.

Le indagini archeologiche si sono svolte fra il settembre 2021 e l'ottobre 2021: al termine della prima campagna di scavi, il Concessionario ha condiviso con la Soprintendenza e il Comune il materiale conoscitivo emerso (nota prot. 224/2022 e 225/2022).

Le indagini archeologiche sono riprese nel mese di febbraio, con una ulteriore investigazione dell'area denominata "cripta" situata sotto l'ex-chiesa del complesso. Dagli esiti delle indagini è stata redatta la Carta del rischio archeologico (Elaborato P.13), trasmessa unitamente al compendio degli esiti degli scavi al Comune di San Gimignano (prot. 5474/2022 e 5475/2022) e alla Soprintendenza.

La Soprintendenza, con nota prot. 6234 del 18/03/2022 dichiara concluso il procedimento di verifica del preventivo interesse archeologico e, in relazione alla tutela archeologica, esprime parere favorevole al progetto.

Gli elaborati di Piano di Recupero che riportano la campagna di indagini archeologiche e gli esiti della stessa sono Q9-Q10-Q11.1-Q11.2, oltre alla Carta del rischio archeologico P.13.

Relativamente alle indagini relative alle partizioni murarie il Concessionario ha trasmesso alla Soprintendenza in data 24/06/2021 la proposta di saggi stratigrafici da condurre sulle murature; saggi che sono stati autorizzati in data 26/08/2021 con protocollo Sabap 22515/2021.

Il Concessionario ha comunicato l'avvio delle indagini con nota prot. 19290 del 02/09/2021; indagini che sono state condotte dalla Dott.ssa Ragna Notthoff e le cui risultanze sono state trasmesse in data 20 Ottobre 2021, prot. n. 22757/2021.

Da segnalare in questa sede, rimandando agli elaborati di riferimento, che sono state condotte dal Concessionario ulteriori indagini geoelettriche e georadar.

3.2 Gli obiettivi del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero del Complesso del San Domenico oltre a dare compimento, come ogni strumento attuativo, alla previsioni di POC, rappresenta lo strumento con cui si dà seguito all'Accordo di Valorizzazione.

A tal fine, nella stesura del Piano di Recupero, i redattori hanno individuato un complesso di obiettivi, a rilevanza interna e esterna, fra di loro concatenati, a cui il Piano stesso tende:

- *Obiettivo A - limitazione del consumo del suolo e riqualificazione del patrimonio costruito in disuso;*



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- 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*

Tali obiettivi contemplano gli indirizzi della pianificazione sovraordinata, in primo luogo il Piano Strutturale, ma anche il PIT-PPR e vanno a coordinarsi con le strategie per la rifunionalizzazione indicate nell'Accordo di Valorizzazione.

3.3 Le destinazioni funzionali

All'interno dell'Accordo/Programma di Valorizzazione è previsto un mix tra destinazioni d'uso e funzioni di prevalente interesse pubblico, che ribadisce la funzione prevalente di tipo collettivo del complesso dell'Ex-convento di San Domenico di cui alla Scheda Normativa e di Indirizzo Rqm12_3.

Del resto, **l'art. 40 del Piano Operativo Comunale** 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”*

Il medesimo articolo, peraltro, 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.

La scheda normativa Rqm 13_2, 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.

Relativamente agli immobili attualmente di proprietà del Demanio, in caso di dismissione, si potrà attivare una procedura di variante al presente Piano di Recupero qualora si intenda assegnare agli stessi una diversa destinazione d'uso.

Le categorie funzionali previste sono dunque coerenti con la Scheda di POC e con la disciplina di piano, in particolare con l'art comma 4.

In merito alle destinazioni funzionali ammesse, si richiama anche il Programma/Accordo di Valorizzazione, che 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.).



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



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. "

Di seguito, la tabella delle S.E. che, nei termini del Piano Operativo traduce in destinazioni funzionali le indicazioni dell'Accordo/Programma di valorizzazione.

Tabella S.E. per destinazioni d'uso (rif.tavola P.2a e P.2b)		
U- Servizi pubblici	3316.75	mq
P - Spazi pubblici	219.97	mq
C- Commerciale e artigianale complementare alla residenza	1802.53	mq
R- Ricettivo	1709.11	mq
Re- Residenziale (fabbricati di proprietà demaniale e sede della caserma del Gruppo Carabinieri Forestali)	714.04	mq
S.E. totale	7762.41	mq



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



La destinazione funzionale turistico-ricettiva si attesta al 22% della SE, dunque ben al di sotto del limite massimo del 35%¹ previsto dal Programma/Accordo di valorizzazione.

Si rimanda integralmente alle Tavole P.2a e P.2b, da cui si desume l'effettiva allocazione delle destinazioni funzionali.

3.3 La verifica della coerenza con l'Accordo di Valorizzazione e con i principi del Codice dei Beni Culturali D.Lgs 42/2004.

Il Piano di Recupero destina un set di elaborati alla sola verifica della coerenza con l'Accordo di Valorizzazione. Si ricorda a tal fine che l'Accordo di Valorizzazione, in maniera esplicita, prevede *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"*.

In maniera altrettanto esplicita, l'Accordo di Valorizzazione stabilisce che la proposta di valorizzazione possa essere declinata con variazioni, motivate dagli approfondimenti di indagine.

La verifica della coerenza con l'Accordo di Valorizzazione è stata condotta anche sulla base delle indicazioni fornite direttamente dai funzionari della Soprintendenza nell'incontro tenutosi a Arezzo in data 24/03/2022.

Il set di elaborati di riferimento, a cui si rimanda integralmente, sono i seguenti:

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

Ed in particolare:

P.8 Accordo di valorizzazione

P.9 Relazione di verifica dei profili di coerenza con l'Accordo di Valorizzazione.

La verifica di coerenza del PdR con l'Accordo/Programma di Valorizzazione è stata condotta:

- sotto il profilo della coerenza fra le destinazioni funzionali ammissibili dal punto di vista urbanistico e le funzioni ammesse dall'accordo di valorizzazione stesso;
- sotto il profilo della compatibilità di dette funzioni con le singole parti dell'organismo architettonico e le sue peculiarità intrinseche;
- sotto il profilo della declinazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo ammessi sulle singole parti del complesso.

Da sottolineare altresì che suddetta verifica sottende ed è allo stesso tempo complementare alla verifica del rispetto degli artt. 101 e 117 del D.Lgs 42/2004, la cui lettura è stata condotta in maniera coordinata con l'Accordo di Valorizzazione, essendo lo stesso lo strumento di attuazione, espressamente previsto dal Codice, per la valorizzazione dei beni culturali, quali il complesso del San Domenico, comprensivo dell'organismo architettonico, ma anche degli spazi aperti e delle interconnessioni con la città.

Con nota prot. n. 10121 del 09/05/2022 la Soprintendenza prende atto della trasmissione della documentazione relativa al Piano di Recupero (trasmessa con nota prot. 8677 del 20/04/2022), attestando 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",

3.5 Standard e parcheggi

Il Piano Operativo, nella scheda norma Rqm 13_2 che disciplina l'intervento di trasformazione recita come segue: "in sede di PdR dovranno essere individuati parcheggi pubblici da attuare mediante interventi convenzionati".

¹ L'Accordo di Valorizzazione si esprime in termini di "Superficie Utile Lorda"; il presente PdR si esprime, in termini equivalenti, in "Superficie Edificata" in coerenza con il DPGR 2018/39R che ha integralmente sostituito il DPGR 2013/64R.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Il contratto di concessione rep. 1952/2021, espressamente prevede che Concedente e Concessionario individuino in sede di Piano di Recupero le aree a parcheggio destinate all'assolvimento delle dotazioni relative alle trasformazioni determinate dalla rifunzionalizzazione dell'intero complesso.

Posto che il contratto di project financing stipulato è per definizione volto alla realizzazione di un'opera di interesse pubblico, tale circostanza è stata valutata non sufficiente di per sé ad escludere la necessità di dotazioni urbanistiche. E, in tal senso, la scheda Rqm 13_2, prevede espressamente la necessità di reperire aree a parcheggio.

Le aree con destinazione d'uso parcheggio a ciò destinate sono riscontrabili all'interno della tavola P.4 - "Tavola dei percorsi e permeabilità dei tessuti, aree destinate a parcheggio e superficie permeabile", a cui si rimanda integralmente. La tabella relativa alla quantificazione delle dotazioni di parcheggio è all'interno della tavola P3 - Tavola di verifica dei parametri urbanistici.

Chiaramente, la previsione della scheda di POC e la conformazione urbanistica del Comune di San Gimignano tendono a escludere che il perimetro del PdR possa accogliere sufficienti aree a parcheggio; per di più se si considera che il centro storico di San Gimignano è zona a traffico limitato e gli *approdi* si collocano al di fuori delle mura cittadine.

Lo stesso D.M. 1444/68, nelle zone A, abbatte la debenza di standard al 50%, riconoscendo la peculiarità conformativa e urbanistica dei centri storici. Lo stesso D.M. all'art. 4 così recita: *"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"*.

Non solo, lo stesso Piano Operativo, anche per le tipologie di parcheggio non direttamente riconducibili allo standard pubblico, ammette la possibilità di individuare spazi idonei in aree collegate funzionalmente agli insediamenti oggetto di trasformazione.

Con riferimento agli elaborati, nello specifico, complessivamente, le aree a parcheggio necessarie alla rifunzionalizzazione del complesso sono stimabili in 2.413,33 mq, di cui circa 1.700,00 mq per parcheggi di relazione.

Da sottolineare che la disciplina comunale, con l'art. 19 delle NTA, con precisa scelta pianificatoria, ha escluso gli interventi di restauro e risanamento conservativo dalla debenza di parcheggi pertinenziali.

A livello complessivo sono state individuate due aree:

- un'area, interna all'ambito del Piano di Recupero, di circa 217 mq accessibile da Via Santo Stefano, reperita a esclusivo onere del concessionario. Per localizzazione, la stessa ospiterà aree a parcheggio direttamente connesse con le funzioni insediate;
- per la restante quota, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1444/68 e dell'art. 20 comma 4 delle NTA del POC, è stata individuata, in coerenza con i medesimi articoli, un'area esterna al perimetro del PdR, ma interna alla medesima Unità di paesaggio del Complesso (UP12), così come individuata tavola P02 del Piano Strutturale, denominata parcheggio di Fugnano.

Il parcheggio di Fugnano è funzionalmente collegato al complesso dal Concessionario.

L'area a parcheggio denominata "Di Fugnano" è prevista nel Piano Operativo ed ha dimensioni di circa 2800 mq, dunque sufficienti ad assolvere le dotazioni. La convenzione attuativa specifica gli obblighi già assunti dal Concedente, declinandoli sull'area a parcheggio di Fugnano, sulla quale risulta già apposto il vincolo preordinato all'esproprio. La realizzazione di tale parcheggio, oltre a rappresentare esso stesso attuazione delle previsioni di POC, andando a realizzare uno degli approdi di previsione, consentirà, tramite un contratto di concessione d'uso, di avere il nesso giuridico e funzionale fra il Complesso e le aree a parcheggio.

Da sottolineare, a questo proposito, che la convenzione attuativa già contempla la possibilità, per l'Amministrazione Comunale, di introdurre discipline di riduzione o annullamento delle previsioni per i parcheggi di relazione, possibilità ammessa espressamente dall'art. 9 del DPGR 2020/23R.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Qualora ciò si verifichi, si provvederà a predisporre apposita variante al Piano di recupero e a ridefinire, nel merito e in conseguenza, gli oneri reciproci fra concedente e concessionario relativamente alle aree a parcheggio.

Il Piano di Recupero verifica inoltre che la scelta progettuale di individuare il parcheggio di Fugnano per l'assolvimento delle dotazioni determinate dalla rifunzionalizzazione del complesso del San Domenico garantisce la sussistenza dei requisiti previsti dal DM 1444/68 per le dotazioni minime collettive di parcheggio, che restano soddisfatte con ampio margine.

Per quanto concerne il verde pubblico, la scheda Rqm 13_2 non dà specifiche a riguardo. Pur tuttavia il Piano Strutturale inserisce l'Orto di San Domenico, lo spazio pertinenziale più significativo del complesso, interno al perimetro di PdR, nel Sistema del verde pubblico cittadino. Tale area, di altissimo valore storico, architettonico, didascalico, botanico, oltre a assolvere di per sé alla dotazione minima di verde pubblico, assume un ruolo altamente significativo nel processo di valorizzazione. Per questo "verde", il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, prevede la realizzazione di un vero e proprio parco tematico.

3.6 Pareri e contributi

Preliminarmente all'adozione, sono stati acquisiti i pareri preliminari dei gestori dei sottoservizi:

- Acque spa (nota prot. 17167/2022);
- Enel Distribuzione (nota prot. arrivo 7645/2022);
- Tim (nota prot. arrivo 8666/2022)
- Centria (nota prot. arrivo 5221/2022 e nota prot. 9235 del 28/04/2022)

Ai soli fini del rispetto degli artt. 18 e 22 del Regolamento Edilizio Comunale è stato assunto il parere della Commissione Comunale del Paesaggio nella seduta del 14/04/2022 e del Nucleo di Valutazione nella seduta del 27/04/2022.

Come accennato al punto 3.1 la proposta di Piano di Recupero è stata trasmessa all'Agenzia del Demanio in data 20/04/2022 prot. 8709 che, con nota prot. 9254 del 28/04/2022 ha provveduto a dichiarare la propria disponibilità alla sottoscrizione della convenzione allegata.

Infine, come sopra già evidenziato, con nota prot. 10121 del 09/05/2022 la Soprintendenza prende atto della trasmissione della documentazione relativa al Piano di Recupero (trasmessa con nota prot. 8677 del 20/04/2022), attestando 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"*.

Copia dei suddetti pareri/contributi è allegata alla presente relazione.

3.7. Adempimenti di carattere procedurale

3.7.1 Adempimenti L.R.T. 10/2010 in materia di VAS

Il Piano Operativo, come indicato in premessa, 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.

Come previsto anche dall'art. 13 comma 5 delle norme tecniche di attuazione del POC, ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 e s.m.i., la VAS dei Piani Attuativi si effettua nei casi in cui gli interventi comportino variazioni alla Scheda Normativa dell'Allegato N1A relativamente all'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, agli usi ammessi ed ai contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, nonché ai limiti ed alle condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Il Piano di recupero in oggetto, non comportando variante al Piano Operativo vigente, in quanto conforme ai contenuti della specifica scheda normativa e dello schema direttore, che costituiscono il riferimento prescrittivo



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



per la formazione del piano, definendone tra l'altro, l'assetto localizzativo, i parametri urbanistici, le destinazioni ammissibili, le condizioni per la sostenibilità e la fattibilità delle trasformazioni previste, ai sensi dell'art.5 bis co. 2 della L.R.T. n. 10/2010, non deve essere sottoposto né alla procedura di VAS né alla verifica di assoggettabilità.

3.7.2 Garante dell'informazione e della partecipazione

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.

Relativamente all'informazione e la partecipazione si richiama altresì quanto disposto dal comma 2 bis dell'art.36 il quale non obbliga i piani attuativi non sottoposti a VAS, ai sensi della Legge 10/2010, alle attività di partecipazione, di cui al capo IV della LR65/2014, fermo restando gli obblighi di informazione previsti dalla suddetta normativa.

3.7.3. Deposito delle indagini al Genio Civile

Ai sensi del Regolamento Regionale D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R, in data 20.04.2022 la sottoscritta 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.

3.7.4 Adempimenti di carattere procedurale successivi all'adozione

A seguito dell'adozione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, gli atti amministrativi e la relativa documentazione allegata saranno trasmessi all'Amministrazione Provinciale di Siena, ai sensi di quanto previsto dall'art. 111 comma 3 della LR 65/2014 e si provvederà a richiedere la pubblicazione dell'avviso sul BURT. Tutta la documentazione sarà inoltre pubblicata nel sito web istituzionale del Comune.

Contestualmente si procederà alla richiesta di convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Chiunque potrà presentare osservazioni, nei 30 (trenta) giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncerà l'Amministrazione con specifiche controdeduzioni contestualmente all'approvazione definitiva del Piano.

In assenza di osservazioni e con l'esito favorevole dell'istruttoria del Genio Civile e della Conferenza paesaggistica art. 23, il Piano Di Recupero diverrà efficace dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione che ne darà atto.

4. Verifiche di Coerenza

4.1 Verifica degli obiettivi del Piano Di Recupero con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)

La Regione Toscana, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), pubblicato sul B.U.R.T. del 20 maggio 2015.

Il Piano operativo, come detto, ai fini della sua approvazione, è stato sottoposto all'esame della conferenza paesaggistica al fine di verificare la conformità dello strumento di pianificazione comunale al PIT/PPR, secondo le disposizioni della disciplina dello stesso PIT/PPR.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



A seguito dell'approvazione, il Comune di San Gimignano ha chiesto la chiusura del procedimento di conformazione del POC al PIT-PPR, avvenuta nella seduta del 21/12/2021, nella quale la conferenza si è espressa come segue:

“La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito delle valutazioni delle precedenti sedute, esprime parere positivo ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo del Comune di San Gimignano, approvato con D.C.C. n. 75 del 30/11/2021, alle seguenti condizioni:

• per le previsioni legate ai Piani attuativi, la verifica della progettazione, alla scala adeguata, sia attuata ai sensi dell'art. 23, comma 3, della “Disciplina del Piano” del PIT-PPR;

• il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento agli interventi dei Piani attuativi e agli interventi diretti non normati alle varie scale di rappresentazione nelle NTA dello strumento, da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del Codice e del PIT, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante.”.

Pertanto, a seguito dell'adozione del presente Piano di Recupero, si provvederà a richiedere la convocazione della Conferenza Paesaggistica art. 23 comma 3 della “Disciplina di Piano” del PIT-PPR.

A tal fine, sono stati redatti gli appositi elaborati

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

finalizzati alla suddetta verifica.

4.2 Verifica di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena è stato approvato nel 2000, la revisione avviata nel 2005 si è conclusa nel 2011 (DCP n.124 del 14 dicembre 2011). Il PTCP è volto ad orientare lo sviluppo del territorio provinciale attraverso una strategia di area vasta fissando limiti all'uso delle risorse naturali – con specifiche disposizioni in materia di tutela dell'acqua, dell'aria, del suolo e del paesaggio.

Si ritiene che tra le indicazioni fornite dal Piano Provinciale non sussistano elementi ostativi alla realizzazione di quanto proposto con il piano Attuativo. Gli strumenti urbanistici comunali, risultano già conformati e adeguati agli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e il piano attuativo risulta coerente e conforme a quanto riportato nel PTCP.

4.3 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale

Come accennato, il Comune di San Gimignano, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2017 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, andando a prevedere la funzione turistico ricettiva nella misura massima del 35% della Superficie Edilizia, a invarianza della capienza prevista per tutto il territorio comunale.

Di seguito un brano delle norme:

“Il P.S. ponendosi, così, il preciso obiettivo di restituire questo spazio alla vita comunitaria ed alla città attraverso il suo riuso ed il suo reinserimento nel tessuto urbano, fornisce alcuni indirizzi per il recupero del complesso facendo propri i criteri già espressi in merito dal Consiglio Comunale e individuando le seguenti funzioni (pubbliche e private) ammissibili:



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- *funzioni pubbliche nei settori culturale, espositivo, didattico-formativo, ricreazionale, promozionale e dei servizi.*
- *funzioni private per artigianato di servizio e di qualità, commerciale (esercizi di vicinato legati alla tipicità dei luoghi), direzionale e turistico-ricettivo, purché in misura contenuta (comunque non superiore al 35% della SUL esistente, corrispondente a circa a 8.750 mc.) e complementare alle altre funzioni. Al fine di favorire l'insediamento di botteghe artigianali che recuperino antiche arti e mestieri della tradizione toscana, potranno essere studiate forme di agevolazione per l'affitto dei locali (canone concordato).*
- *è ammessa una piccola quota di residenza corrispondente agli alloggi esistenti (2.500 mc.)*

Uso -prevalentemente pubblico dovranno avere tutte le aree esterne [...]."

4.4 Verifica di coerenza con il Piano Operativo

Come sopra dettagliato, il Piano di Recupero è stato redatto in coerenza con la Scheda Norma Rqm 13_2, (riferimento prescrittivo per la sua formazione) e con le norme tecniche di attuazione del Piano Operativo vigente.

5. Conclusioni

Per quanto disposto dall'art. 18 e dall'art. 33 della L.R.T. 65/2014, visto tutto quanto sopra ed effettuate tutte le verifiche di coerenza previste per legge,

SI CERTIFICA

che il Piano Di Recupero in oggetto, ai sensi di quanto disposto dal Capo II, Sezione I (artt. 107- 111) della L.R.T. n. 65/2014, è stato predisposto nel rispetto della normativa regionale vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, in conformità con il Piano Operativo vigente.

San Gimignano, 11/05/2022

f.to Tecnico istr.

Arch. Samuele Tornesi

Supporto al RUP

Arch. Aldo Gherardi

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Valentina Perrone



ACQUE SpA | Servizi Idrici
GESTIONE OPERATIVA
Estensione del servizio - Area EM/VE
Tecnico Sabrina Innocenti

Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

Spett.le **Comune di San Gimignano**
P.za Duomo
56037 San Gimignano (SI)
sandomenico@comune.sangimignano.si.it

Rif. vs. comunicazione prot. 5120 del 2/3/22

Oggetto: *Parere di fattibilità per allacciamenti alle reti idrica e fognaria per l'intervento previsto al complesso di San Domenico nel Comune di San Gimignano.*

Vista la Vs. richiesta in merito all'idoneità delle reti in gestione a questa Società nella zona in oggetto, si comunica quanto segue:

Acquedotto - In seguito ad alcune verifiche effettuate da questa Società è emerso che nella zona dell'intervento in oggetto è presente un sistema acquedottistico che ad oggi non permette ulteriori carichi idrici; per soddisfare le necessità del futuro complesso si rendono necessari importanti potenziamenti ed adeguamenti della rete idrica.

Dagli elaborati forniti si desume la previsione di servizi pubblici, spazi commerciali, usi residenziali, ricettivi e direzionali per i quali occorrerà alimentare circa 107 wc, 152 lavabi, docce e 8 impianti antincendio; i punti di utenza saranno posizionati su via Santo Stefano.

Per una valutazione attendibile degli interventi occorre che venga comunicata una stima dei consumi giornalieri in mc e la divisione ed il posizionamento dei punti di utenza su via Santo Stefano. Tuttavia si possono ipotizzare alcuni scenari:

GO/ Estensione del servizio sa_IN (H4)



Capitale Sociale €9.953.116 - C.C.I.A.A. Reg. Imprese Firenze n. 05175700482 - Codice Fiscale e Partita IVA 05175700482 - Mod 1.4.1 - rev.11 del 21.10.2021
Il Titolare ti informa che puoi esercitare in qualsiasi momento il diritto di reclamo all'Autorità competente e gli altri diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento Europeo (UE) 2016/679. Per maggiori informazioni consulta l'informativa completa su <http://www.acque.net/privacy> o scrivici a privacy@acque.net



ACQUE SpA | Servizi Idrici
GESTIONE OPERATIVA

Estensione del servizio - Area EM/VE
Tecnico Sabrina Innocenti

Acque SpA

Sede Legale

Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

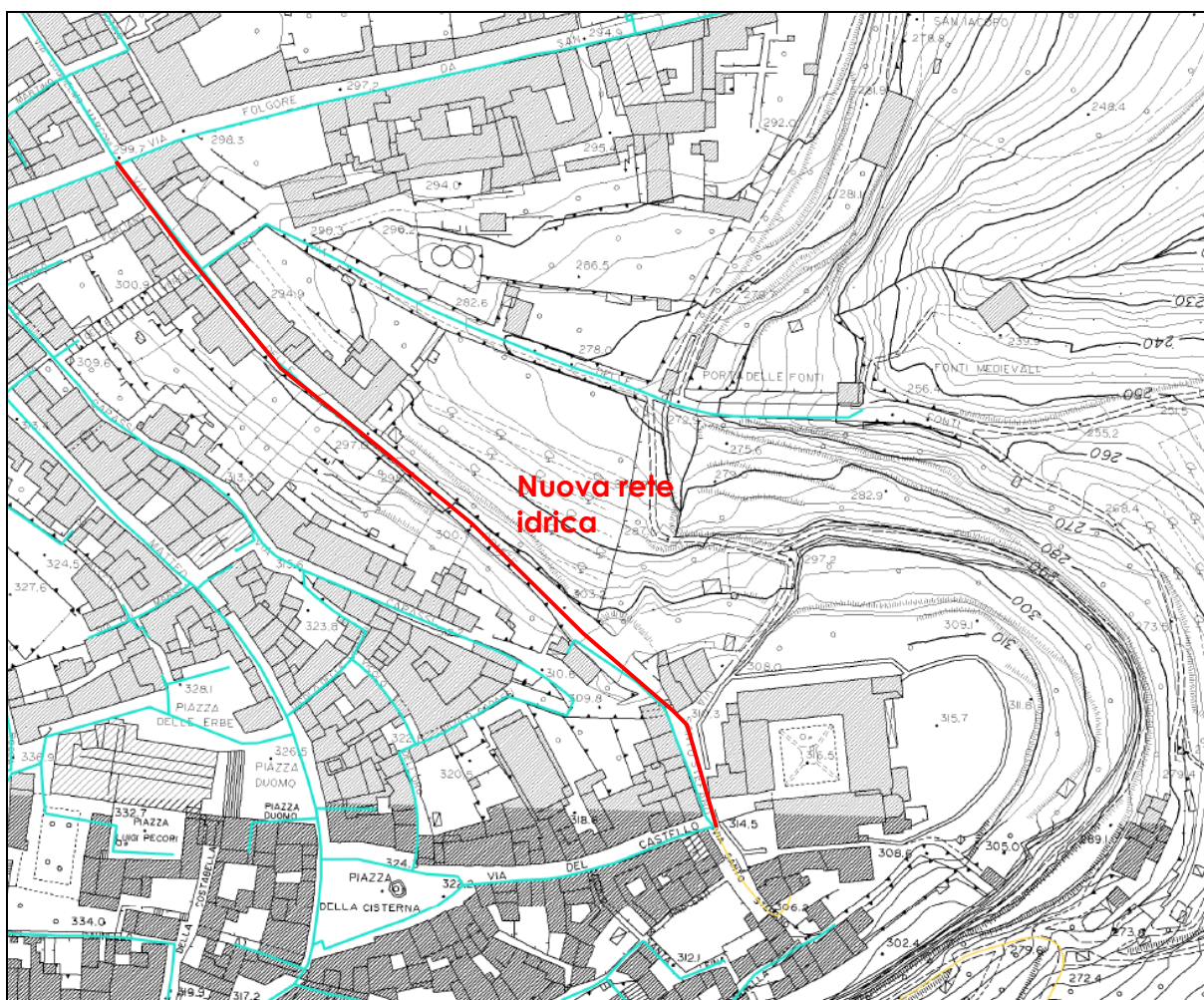
Sede Amministrativa

Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa

tel 050 3165611, www.acque.net

info@acque.net, info@pec.acque.net

- 1- Adeguamento della rete idrica su via delle Romite da via Folgore con tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 150 mm;



GO/ Estensione del servizio sa_IN (H4)



Capitale Sociale €9.953.116 - C.C.I.A.A. Reg. Imprese Firenze n. 05175700482 - Codice Fiscale e Partita IVA 05175700482 - Mod 1.4.1 - rev.11 del 21.10.2021
Il Titolare ti informa che puoi esercitare in qualsiasi momento il diritto di reclamo all'Autorità competente e gli altri diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento Europeo (UE) 2016/679. Per maggiori informazioni consulta l'informativa completa su <http://www.acque.net/privacy> o scrivici a privacy@acque.net



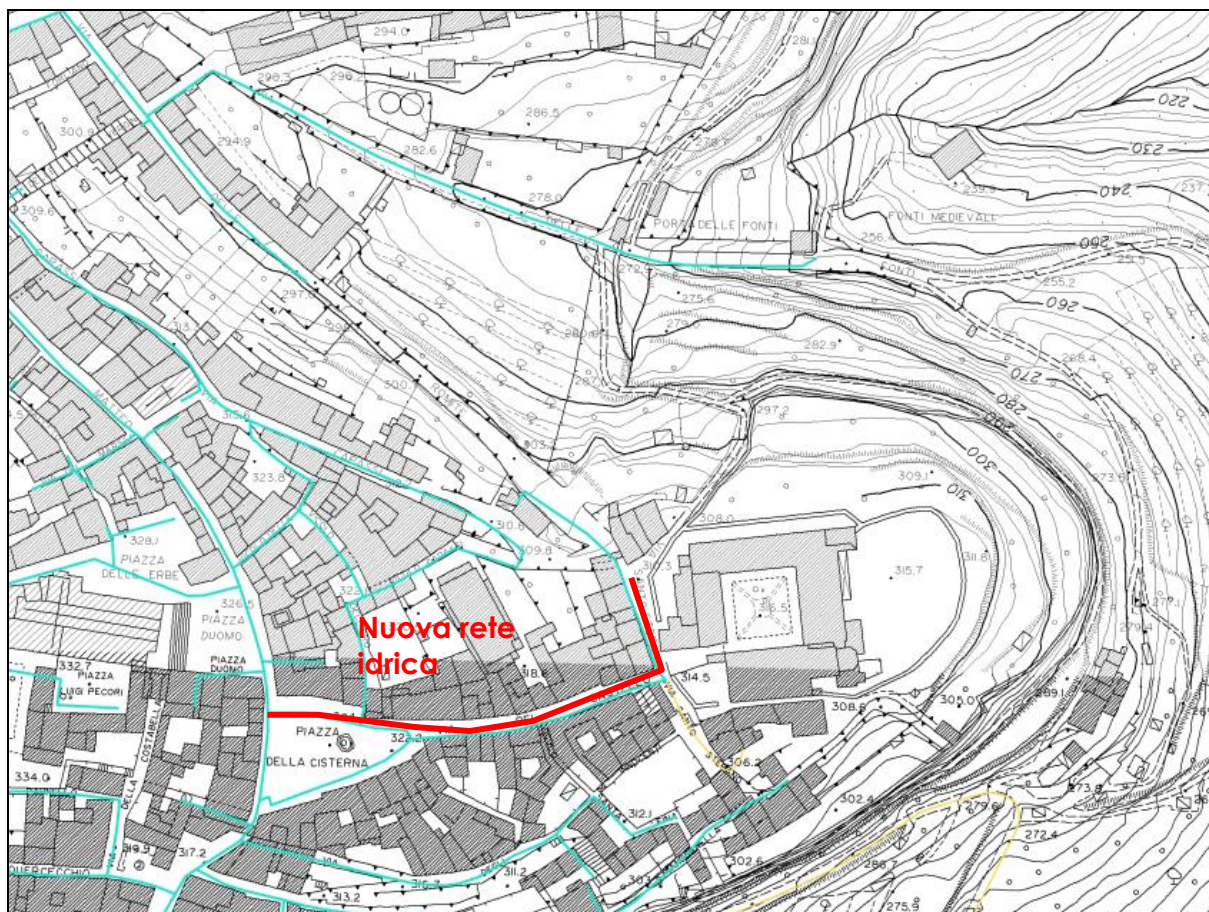
ACQUE SpA | Servizi Idrici
GESTIONE OPERATIVA
Estensione del servizio - Area EM/VE
Tecnico Sabrina Innocenti

Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

2- Adeguamento della rete idrica da p.za della Cisterna, lungo via del Castello con tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 150 mm;



GO/ Estensione del servizio sa_IN (H4)



Capitale Sociale €9.953.116 - C.C.I.A.A. Reg. Imprese Firenze n. 05175700482 - Codice Fiscale e Partita IVA 05175700482 - Mod 1.4.1 - rev.11 del 21.10.2021
Il Titolare ti informa che puoi esercitare in qualsiasi momento il diritto di reclamo all'Autorità competente e gli altri diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento Europeo (UE) 2016/679. Per maggiori informazioni consulta l'informativa completa su <http://www.acque.net/privacy> o scrivici a privacy@acque.net



ACQUE SpA | Servizi Idrici
GESTIONE OPERATIVA
Estensione del servizio - Area EM/VE
Tecnico Sabrina Innocenti

Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

Ricordiamo che per l'immissione in fognatura sarà necessario prevedere pretrattamento dei reflui e che la quota di scarico andrà adeguata alla profondità della fognatura pubblica.

Per qualsiasi chiarimento in merito, potete mettervi in contatto con il geom. Innocenti Sabrina, tel. 050843155, 0503165611, s.innocenti@acque.net.

Distinti saluti.


Acque S.p.A.
Ing. Roberto Cecchini
Direttore Gestione Operativa

GO/ Estensione del servizio sa_IN (H4)



Capitale Sociale €9.953.116 - C.C.I.A.A. Reg. Imprese Firenze n. 05175700482 - Codice Fiscale e Partita IVA 05175700482 - Mod 1.4.1 - rev.11 del 21.10.2021
Il Titolare ti informa che puoi esercitare in qualsiasi momento il diritto di reclamo all'Autorità competente e gli altri diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento Europeo (UE) 2016/679. Per maggiori informazioni consulta l'informativa completa su <http://www.acque.net/privacy> o scrivici a privacy@acque.net



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI SIENA GROSSETO E AREZZO

Al Comune di San Gimignano
c.a. Sindaco Dott. Andrea Marrucci
pec. comune.sangimignano@postacert.toscana.it

OGGETTO: Oggetto: “Accordo di valorizzazione ex art. 1224, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, ex convento ex carcere di San Domenico”. Nota riepilogativa sul Piano di recupero.
Comunicazione.

Vista la Vs. nota pec del 20.4.2022 prot. n. 8677 di trasmissione degli elaborati del Piano di Recupero in oggetto, acquisita agli atti di questa Soprintendenza il 21.4.2022 prot. n. 10889, con la presente si prende atto, nell’ambito delle competenze di questa Soprintendenza, del contenuto della nota riepilogativa allegata, relativa alle fasi procedurali finora espletate, per le quali se ne conferma la condivisione, in termini di coerenza, con quanto previsto dall’Accordo di valorizzazione, con specifico riguardo alla prevalenza dell’interesse pubblico delle funzioni previste.

In ogni caso, la Scrivente si riserva di esprimere le proprie valutazioni nelle successive fasi procedurali previste dalla vigente normativa, verificando in maniera esaustiva il contenuto degli elaborati progettuali.

DG/

Il Soprintendente
Arch. Gabriele Nannetti

*Atto sottoscritto digitalmente ai sensi degli art.20 e ss. del d.lgs
7 marzo 2005, n. 82*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI SIENA GROSSETO E AREZZO
Via di Città 138 – 53100 Siena Tel. 0577 248111 – C.F. 92006140526
PEC mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it
PEO: sabap-si@beniculturali.it



Wholesale Operations Area Centro
Wholesale Operations Line Toscana Est

Prot. Partenza Tim
n. 112812 del 20/04/2022

*Al Comune di San Gimignano
Ufficio tecnico
Piazza Duomo, 2
53037 San Gimignano*

Pec: comune.sangimignano@postacert.toscana.it

Firenze, 19 aprile 2022

Oggetto: Riqualificazione complesso San Domenico in San Gimignano parere preliminare

Facendo seguito alla Vs. richiesta del 12/4/2022 e visionata la documentazione fornita si esprime il nostro parere preliminare facendo riferimento alla nostra rete di telecomunicazioni:

- disponibilità di collegamento in rame con tecnologia vdsl per n° 40 linee totali. Non si ritiene perseguibile nessun tipo di intervento ampliamento di questa rete.
 - si richiede di inserire nel progetto definitivo la predisposizione per collegare il complesso alla rete in fibra ottica, costituita da 3 tubi del diametro di 50mm e relativi pozzetti di manovra, dall'immobile fino a pozzetto TIM situato in Via Capassi altezza civico 3 da realizzare a Vs cura.
- Il collegamento dell'immobile alla rete in fibra permette di superare le eventuali saturazioni della attuale rete in rame.
- Il progetto delle tubazioni esterne e della distribuzione interna al complesso e della collocazione degli armadietti di distribuzione valutato in base alle esigenze definitive, potrà essere fornito presentando richiesta sul sito web <https://oaimprese.telecomitalia.com/portale-imprese/#/PortaleImpresa/Servizi> (Allaccio nuovi fabbricati e nuove lottizzazioni) dietro corresponsione degli oneri dovuti.

*Responsabile FOL/TOE
Ernesto Bianchi
Firmata digitalmente*

TIM S.p.A.

Sede legale: Via Gaetano Negri, 1 - 20123 Milano
Sede secondaria e Direzione Generale: Corso d'Italia, 41 - 00198 Roma
Casella PEC: telecomitalia@pec.telecomitalia.it

Codice Fiscale/P. IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano: 00488410010
Iscrizione al Registro A.E.E. IT08020000000799
Capitale Sociale € 11.677.002.855,10 interamente versato

TIM - Uso Interno - Tutti i diritti riservati.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO world cultural and natural heritage

53037 SAN GIMIGNANO (SI) - P.zza Duomo, 2 - Tel. 05779901 - Fax. 0577990341
codice fiscale e partita IVA 00102500527 Web: <http://www.comune.sangimignano.si.it>



PETRUCCI DANIELE
VIA ANGIOLO TAVANTI, 20
50134 FIRENZE

OPERA SAN GIMIGNANO SRL
VIA PELLICCERIA, 10
50123 FIRENZE

c/o Arch. PAOLIERI MARCO GIORGIO LUIGI
marcogiorgioluigi.paolieri@pec.architettifirenze.it

Oggetto: Pratica edilizia n. 2022/0183 del 14.04.2022 prot. n. 8335 avente per oggetto la PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO" in VIA SANTO STEFANO

In riferimento Piano di recupero del complesso immobiliare "San Domenico" presentato il 14.04.2022 con prot. n. 8335 dell'immobile posto in VIA SANTO STEFANO,

SI COMUNICA

- che in data 14.04.2022 la Commissione Comunale per il Paesaggio ha esaminato la pratica ed ha espresso il seguente parere: **"Parere Favorevole. La Commissione, per quanto di competenza procedimentale ai sensi degli artt. 18 e 22 del REC vigente, esprime, sotto il profilo paesaggistico, parere favorevole rimandando ogni altra determinazione in sede di valutazione del progetto definitivo"**.

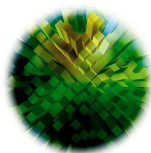
Ai sensi dell'art. 25, comma 14 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, si precisa che il presente parere non costituisce promessa di rilascio della concessione/autorizzazione né legittima affidamento in tal senso.

Comunichiamo che dal 6 novembre 2020, a seguito del DPCM del 03/11/2020 e tenendo conto dell'evolversi della situazione epidemiologica, sono sospesi i ricevimenti al pubblico in presenza relativamente agli Uffici Urbanistica-Edilizia, Suap, Ambiente e Patrimonio. I ricevimenti saranno effettuati sulla piattaforma digitale. Non cambiano le modalità e gli orari di ricevimento: sarà cura del tecnico comunicare all'utente, all'ora stabilita, la stanza virtuale a cui accedere. Potranno essere svolti in presenza, con un numero massimo di due persone a ufficio oltre il tecnico e in via assolutamente residuale, solo ricevimenti valutati indifferibili e urgenti a insindacabile giudizio del Dirigente e/o degli istruttori. Per quanto riguarda l'Ufficio lavori pubblici e l'Ufficio Cimiteriale, restano valide, al momento, le attuali misure e modalità di ricevimento. Resta, come ovvio, possibile, contattare i tecnici tramite telefono o posta elettronica. Per quanto concerne l'accesso agli atti, fino a diversa comunicazione, resta inalterata l'attuale modalità di svolgimento.

Distinti saluti.

**IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**
Geom. Marco Cencetti

San Gimignano, lì 22.04.2022



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Per posta elettronica certificata
Non segue originale

Firenze, data del protocollo

Al Comune di San Gimignano
Settore LLPP e Servizi per il Territorio
comune.sangimignano@postacert.toscana.it

Oggetto: **Piano di Recupero per la riqualificazione del Complesso “Ex Carcere ed Ex Convento di San Domenico in San Gimignano”.**

Con la presente si fa riferimento alla Vs. comunicazione PEC del 20 aprile u.s., assunta agli atti della Direzione Regionale al prot. 6061 del 20.04.2022, ed all'unita documentazione allegata.

Preso atto di quanto inviato, con particolare riferimento allo schema di convenzione legato al Piano di Recupero, tenuto conto degli incontri svolti e delle precedenti comunicazioni intercorse, si condivide la bozza trasmessa con la succitata PEC.

Si resta in attesa di ulteriori Vs. indicazioni circa la firma della convenzione stessa.

L'occasione è gradita per inviare i più cordiali saluti.

Il Direttore Regionale
Dario Di Girolamo



E-DIS-01/04/2022-0317722

COMUNE DI SAN GIMIGNANO

DIS/TOU/UT-SI/TEC

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Oggetto: Prot.N.0005108/2022 - RICHIESTA PARERE PRELIMINARE FINALIZZATO ALL'ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO PER IL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO IN SAN GIMIGNANO".

Facendo seguito alla Vs del 02/03/2022 (ns prot.018566) ed ai colloqui intercorsi, relativamente a quanto in oggetto siamo a confermare il ns parere favorevole all'opera per quanto di competenza.

Come da accordi con lo studio di Architettura incaricato, con il quale ci siamo interfacciati, confermiamo che per far fronte alle richieste di allacciamento di energia elettrica accennate nella Vs comunicazione sarà indispensabile metterci a disposizione un adeguato locale da adibire a cabina elettrica di Trasformazione/Consegna di dimensioni interne minime, per le ns esigenze, di mt 2,5 X mt 6,00 con accesso da pubblica via con automezzo pesante e come da specifiche tecniche allegate oltre che di un adeguato locale misuratori e di tutte le canalizzazioni interraste necessarie all'interno dell'area. Tali indicazioni sono puramente indicative e possono variare molto anche in base al numero delle forniture e alla tensione di alimentazione delle stesse.

Per chiarimenti potrà contattare l'Unità Tecnici dell'Unità Territoriale di Siena sig. Rossi Simone al 3292283219 simone.rossi@e-distribuzione.com.

Distinti saluti

Franco Ricchi
Il Responsabile

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia S.p.A. e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.

1/1

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 37001 - ISO 45001 - ISO 50001

Questo messaggio è destinato esclusivamente al seguente uso: **CONFIDENZIALE**

e-distribuzione SpA - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma e Codice fiscale 05779711000 - R.E.A. 922436 - Società partecipante al Gruppo IVA Enel con P.I. 15844561009 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel SpA



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
Settore Genio Civile Valdarno Superiore
Sede di FIRENZE

Oggetto: Deposito delle indagini geologico-tecniche di supporto agli strumenti urbanistici ai sensi della L.R. 65/2014 e D.P.G.R. 5/R/2020. **Comunicazione avvio procedimento e assegnazione numero di deposito. Comune di San Gimignano – PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SAN DOMENICO- SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO NEL POC RQM 12_3. Deposito 3722 del 26.04.2022**

Comune di San Gimignano

Con la presente si comunica l'avvio del procedimento, ai sensi del Regolamento 5/R/2020, a seguito dell'avvenuto controllo con il quale si è riscontrata la completezza formale del deposito delle indagini geologiche riferite allo strumento urbanistico denominato **PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SAN DOMENICO- SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO NEL POC RQM 12_3. Comune di San Gimignano Prot.n. 169183 del 26.04.2022.**

In data **26.04.2022** il deposito è stato iscritto nel registro dei depositi al numero **3722** ; tale numero è necessario per poter procedere all'adozione in Consiglio Comunale o atto analogo.

Le indagini depositate risultano a controllo obbligatorio ai sensi del Regolamento 5/R/20. L'istruttoria sarà affidata a:

Geol. Carlo Simoncini - tel 055/4387154 (o 339/8732617)
e.mail carlo.simoncini@regione.toscana.it

p. IL DIRIGENTE
Ing. Gennarino Costabile
P.O. Geol. Antonella Bellotti

inizio.proc.sangi.3722

Società:	CENTRIA
System ID:	2222040
Num Prot.:	UPO-PROT.1258
Data Prot.:	27/04/2022

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
comune.sangimignano@postacert.toscana.it

Oggetto: *Richiesta parere preliminare finalizzato all'adozione del Piano di Recupero per il Complesso denominato "Ex Convento ed Ex Carcere di San Domenico in San Gimignano"*

Relativamente alla Vs. comunicazione del 2 marzo 2022, analizzati gli elaborati progettuali, Vi confermiamo quanto già comunicato tramite pec il giorno 3 marzo 2022 ossia che la zona da Voi indicata è servita dalla nostra rete gas-metano, più precisamente è presente la rete BP in Via Santo Stefano di fronte all'edificio.

Considerate le superfici totali previste nell'intervento di recupero e le destinazioni d'uso delle stesse, ed eseguito le opportune verifiche sulla nostra rete, rilasciamo **parere positivo** all'intervento in oggetto.

Sarà da concordare con questo Ufficio in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, eventuali interventi di prolungamento e potenziamento della rete esistente per poter garantire il corretto funzionamento degli impianti.

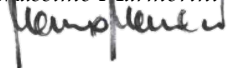
Si prescrive che in fase di progettazione esecutiva e comunque prima dell'esecuzione dei lavori questa Azienda venga contattata per effettuare la segnalazione delle condotte ed eventualmente concordare sistemi di protezione e/o spostamento delle stesse per i tratti interessati dall'intervento.

Tale richiesta dovrà essere effettuata via posta certificata a centria.pec@cert.centria.it

e con l'occasione si porgono cordiali saluti.

CENTRIA SRL
AREA PROGETTAZIONE
IL RESPONSABILE

Massimo Marmorini



105A/FF/vr

Centria S.r.l.

Capitale Sociale € 180.622.334,00 i.v. - Numero di iscrizione al Registro Imprese di Arezzo (AR), P.IVA e C.F. 02166820510 - R.E.A. 166736
www.centria.it - centria@centria.it - centria.pec@cert.centria.it

Sede legale

Via Igino Cocchi, 14 - 52100 Arezzo
Tel. 0575 9341
Fax 0575 381156

Sedi amministrative

Via U. Panziera, 16 - 59100 Prato
Tel. 0574 872
Fax 0574 872511

Viale Toselli, 9/A - 53100 Siena
Tel. 0577 264511
Fax 0577 46473



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO world cultural and natural heritage

53037 SAN GIMIGNANO (SI) - P.zza Duomo, 2 - Tel. 05779901 - Fax. 0577990341
Codice fiscale e partita IVA 00102500527 Web: <http://www.comune.sangimignano.si.it>



PETRUCCI DANIELE
VIA ANGIOLO TAVANTI, 20
50134 FIRENZE

OPERA SAN GIMIGNANO SRL
VIA PELLICCERIA, 10
50123 FIRENZE

e p.c. Arch. PAOLIERI MARCO GIORGIO
LUIGI
VIA CALANDRINO 6R
50133 FIRENZE

Oggetto: Pratica edilizia n. 2022/0183 del 14.04.2022 prot. n. 8335 avente per oggetto la PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO" in VIA SANTO STEFANO

In riferimento alla domanda di Opere Pubbliche presentata il 14.04.2022 con prot. n. 8335 per lavori di PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO" da realizzarsi nell'immobile posto in VIA SANTO STEFANO.

SI COMUNICA

- che in data 27.04.2022 il Nucleo di Valutazione Comunale ha esaminato la pratica ed ha espresso il seguente parere:

"Parere Favorevole

Il Nucleo di Valutazione, per quanto di competenza procedimentale ai sensi degli artt. 18 e 22 del REC vigente, esprime, sotto il profilo urbanistico/edilizio, parere favorevole rimandando ogni altra determinazione in sede di valutazione del progetto definitivo."

Ai sensi dell'art. 25, comma 14 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, si precisa che il presente parere non costituisce promessa di rilascio della concessione/autorizzazione né legittima affidamento in tal senso.

L'Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica è a sua disposizione previo appuntamento nei modi di cui al seguente link: [Modalità di appuntamento ufficio Urbanistica](#)

Distinti saluti.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO
Ing. Valentina Perrone**

San Gimignano, lì 10.05.2022

La modulistica dell'Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica è disponibile sul sito del Comune di San Gimignano
www.comune.sangimignano.si.it

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";

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED], il quale interviene in questo atto nella sua qualità di [REDACTED], C.F. e P.IVA: [REDACTED], in nome e per conto dell'Agenzia del Demanio, ai sensi e per gli effetti del [REDACTED], 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 Genesio 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, oltrech  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 finalit  di natura pubblica, in quanto concretizza gli obiettivi e le finalit  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 fruibilit  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 assensi, 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



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO URBANISTICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 487/2022 del SERVIZIO URBANISTICA ad 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. 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.

11/05/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(PERRONE VALENTINA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 487/2022 ad 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. 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:

11/05/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Consiglio N. 32 del 17/05/2022

URBANISTICA

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..

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

li, 18/05/2022

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 del Consiglio Comunale N. 32 del 17/05/2022

URBANISTICA

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..

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, 31/05/2022

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 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..

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 18/05/2022 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, 07/06/2022

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