



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 59 DEL 28/07/2022

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

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventotto** del mese di **luglio** alle ore **17:30**, 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	Presente
FIASCHI LEONARDO	Presente	CALONACI MATTEO	Assente
KUZMANOVIC SRDAN	Presente	MONTAGNANI FEDERICO	Presente
BARTALINI GIANNI	Assente	CAPEZZUOLI ORLANDO	Presente
BASSI CECILIA	Presente	RAZZI ROSETTA	Presente
TORTELLI VALENTINA	Presente	SALVADORI RENATA	Assente
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'.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

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 Genesis S.p.A. (mandante);

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

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

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. 9009/2002) 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:

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 Archeòtipo 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 fotoinserti

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;

Richiamata integralmente, nelle premesse e nel disposto, la propria deliberazione n. 32 del 17/05/2022, con cui si è provveduto, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 all'adozione del Piano di Recupero in oggetto, composto dagli elaborati sopra meglio dettagliati;

Ricordato che:

- relativamente agli adempimenti L.R.T. 10/2010 in materia di VAS, 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, che costituiscono il riferimento prescrittivo 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.

- 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 RUP ha provveduto a trasmettere la documentazione tecnica del Piano di Recupero al competente ufficio del Genio Civile della Regione Toscana, il quale con nota acquisita al protocollo dell'Ente in data 13/05/2022 con prot. 10474, comunica che il controllo ha avuto esito positivo.

Dato atto che:

- a seguito dell'adozione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, gli atti amministrativi e la relativa documentazione allegata sono stati trasmessi all'Amministrazione Provinciale di Siena, ai sensi di quanto previsto dall'art. 111 comma 3 della LR 65/2014 e la pubblicazione dell'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 21 del 25/05/2022;

- tutta la documentazione è stata inoltre pubblicata nel sito web istituzionale del Comune

nella sezione *Amministrazione trasparente - Pianificazione e Governo del territorio - Strumenti di attuazione degli atti di governo del territorio*;

- con nota prot. 11107 del 23/05/2022 il Responsabile del Procedimento ha provveduto alla richiesta di convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR;

- la conferenza paesaggistica, giusta nota prot. 11869 del 31/05/2022, veniva convocata dalla Regione Toscana per il giorno 29 giugno 2022;

Dato atto altresì che, nel termine di 30 giorni dall'avviso di adozione sul BURT, è pervenuta una osservazione da parte dell'Arch. Marco Giorgio Luigi Paolieri, progettista del Piano di Recupero, in atti con prot. 13754 del 23/06/2022, così articolata:

1) *“L'Osservazione 1 riguarda l'articolo 11.7 all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, elaborato P.19, di cui all'allegato alla presente lettera: nella prima parte dell'allegato, si è trascritto il testo dell'articolo adottato, mentre nella seconda, tramite grafia rossa, si riporta la proposta di modifica.*

2) *L'Osservazione 2 riguarda invece la correzione di errori grafici [...]*”

Rilevato che, in data 28/06/2022, con nota prot. 17224, in atti in medesima data con prot. 14096, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Arezzo e Grosseto trasmette un'osservazione al Piano di Recupero riguardante sia aspetti paesaggistici che aspetti inerenti più propriamente la tutela architettonica e monumentale del Complesso;

Dato atto che in data 29/06/2022 si è svolta la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 23 del PIT-PPR, il cui verbale è in atti prot. 14656 del 05/07/2022, che ha accolto e assorbito fra le proprie valutazioni di competenza, i contenuti dell'osservazione della Soprintendenza relativi agli aspetti paesaggistici, rimandando alle valutazioni esclusive della Soprintendenza stessa gli aspetti relativi alla tutela monumentale del bene;

Richiamato il verbale della Conferenza paesaggistica che, si allega, che conclude come segue:

“La Conferenza, esaminato il Piano di Recupero in oggetto, come risulta dalla documentazione trasmessa dal Comune di San Gimignano, alla luce dell'istruttoria condotta, ritiene che dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico il “ Piano di Recupero per la Riqualificazione del Complesso “Ex Carcere ed ex Convento di San Domenico in San Gimignano” rispetti le specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR, a condizione che nella successiva fase progettuale a scala architettonica siano svolti gli approfondimenti sopra richiesti, e sia dato riscontro a quanto osservato dalla Soprintendenza all'adozione del piano di recupero (nota MIC| MIC_SABAPSI_ UO02|28/06/2022|0017224-P| [28.16/2/2020], con l'integrazione delle NTA e/o di altri elaborati per ciò che concerne gli elementi paesaggistici.

La Conferenza precisa che le condizioni sopra espresse, non dovranno essere verificate da questa Conferenza, ma sarà la Soprintendenza a compiere tali verifiche nelle successive fasi progettuali.

Con riferimento alla tutela Archeologica, la Soprintendenza si riserva di dettare le proprie prescrizioni, anche in merito ai necessari approfondimenti d'indagine sul campo, in uno stadio più avanzato di preparazione del progetto di valorizzazione del complesso

monumentale.”;

Dato atto che il Concessionario proponente con nota prot. 15368 del 12/07/2022 trasmette a questa Amministrazione la seguente documentazione:

- P3_parametri urbanistici_o
- P6_compatibilità_o
- P19_NTA_o
- R1_relazione generale_o
- Ra_relazione di approfondimento

da cui emergono le modifiche/integrazioni al Piano di Recupero in recepimento del contributo istruttorio della Soprintendenza e alla Conferenza art. 23 del P.I.T./P.P.R., che ne ha assorbito la parte di esclusiva competenza paesaggistica.

Dato atto che suddetta proposta di modifica è stata trasmessa in medesima data con prot. 15391 alla Soprintendenza che, con nota prot. 18949 del 15/07/2022, acquisita in atti in pari data con prot. 15660, ha comunicato *“per quanto di competenza, parere favorevole alle variazioni apportate.”*

Richiamati dunque gli elaborati trasmessi in data 15960 prot. 21/07/2022 in atti, così composti:

R.0 MOD Elenco Elaborati

R.1 MOD 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 MOD 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 MOD Piante piano terra, grotte e interrato

P.1.1b MOD Piante piano primo, secondo e coperture

P.1.2a MOD Prospetti esterni

P.1.2b MOD Prospetti chiostro

P.1.2c MOD Prospetti Residenza d'epoca ed edifici demaniali

P.2 Tavole delle destinazioni d'uso

P.2a MOD Piante piano terra, grotte e interrato

P.2b Piante piano primo, secondo e coperture

P.3 MOD 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 MOD Relazione Tecnica di verifica dei parametri urbanistici

P.6 MOD Tavola di compatibilità delle funzioni

P.7 MOD 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 MOD Relazione di verifica dei profili di coerenza con l'Accordo di Valorizzazione

P.10 MOD 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 MOD Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Orto del San Domenico

P.12 MOD 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 MOD Relazione di fattibilità e coordinamento in UMI

P.18 Tavola dei sottoservizi

P.19 MOD Norme Tecniche di Attuazione

P.20 Schema di Convenzione

Dato atto che Degli elaborati che hanno subito una modifica (identificabili con la sigla “.MOD” e evidenziati nell’elenco sopra in grigio) sono stati redatti e depositati, con medesima trasmissione, anche i corrispondenti “sovrapposti”, al fine di far comprendere

la modifica/integrazione e la provenienza della stessa (accoglimento osservazione o recepimento contributo della Soprintendenza).

Valutate le proposte tecniche di controdeduzione alle osservazioni, contenute nei documenti sopra richiamati, in atti, e ritenuto che le stesse appaiano condivisibili;

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;

Ciò premesso;

Viste:

- il D.Lgs 42/2004;
- 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 53/R/2011;
- 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 gli atti amministrativi relativi al procedimento di approvazione del Piano di Recupero per la riqualificazione del complesso "Ex carcere ed Ex convento di San Domenico in San Gimignano" sono resi accessibili e disponibili a chiunque ne voglia prendere visione mediante pubblicazione sul sito informatico dell'Ente - *Amministrazione trasparente - Pianificazione e Governo del territorio - Strumenti di attuazione degli atti di 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 sulle osservazioni pervenute;

Il Consigliere Comunale Federico Montagnani capogruppo di "Cambiamo San Gimignano" esprime dichiarazione di voto favorevole.

Il Consigliere Comunale Srdan Kuzmanovic capogruppo di "Centrosinistra civico" esprime dichiarazione di voto favorevole.

Dato atto dell'esito delle seguenti votazioni espresse in forma palese per alzata di mano relative alle singole osservazioni pervenute:

1) parte 1	23/06/2022	Prot. 13756 Parte 1	Accolta	Si propone di accogliere l'osservazione, integrando l'art. 11.7 e, in coerenza, l'art. 20 delle NTA.	Con votazione favorevoli n. 10 contrari n. 0 astenuti n. 0
1) parte 2	23/06/2022	Prot. 13756 Parte 2	Accolta	Si propone la rettifica degli errori grafici all'interno degli elaborati P1.1a, P1.1b, P1.2a, P1.2b, Q11.3	Con votazione favorevoli n. 10 contrari n. 0 astenuti n. 0

DELIBERA

1. di accogliere l'osservazione n. 1 - parte 1 secondo gli esiti delle votazioni sopra riportate con le specificazioni in premessa riportate;
2. di accogliere l'osservazione n. 1 - parte 2 secondo gli esiti delle votazioni sopra riportate con le specificazioni in premessa riportate;
3. Di dare atto che il Progetto di Piano di Recupero in approvazione consegue, oltre all'accoglimento delle osservazioni, come sopra riportate, alle modifiche e integrazioni effettuate al Piano a seguito del contributo della Soprintendenza, pervenuto con nota prot. 14096 del 28/06/2022 già assorbito dalla Conferenza paesaggistica - tenutasi in data 29/06/2022- per la parte di esclusiva competenza e sul quale è pervenuto il parere favorevole della Soprintendenza, come in premessa specificato, in atti prot. 15660 del 15/07/2022;
4. Di dare atto che, tale stesura finale ha ottenuto il parere favorevole della medesima Soprintendenza per quanto di competenza giusto nostro prot. 15660 del 15/07/2022;

Quindi;

Il Presidente invita i Capigruppo ad esporre le dichiarazioni di voto sulla proposta di deliberazione, come da accoglimento delle succitate osservazioni.

Il Consigliere Comunale Federico Montagnani capogruppo di "Cambiamo San Gimignano" esprime dichiarazione di voto contrario.

Il Consigliere Comunale Srdan Kuzmanovic capogruppo di "Centrosinistra civico" esprime dichiarazione di voto favorevole.

Tutto ciò premesso,

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 (Montagnani, Capezzuoli, Razzi);

Astenuti n. 0;

DELIBERA

1. Di approvare le premesse che qui si intendono integralmente riportate;
2. Di approvare, 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:

R.0 MOD Elenco Elaborati

R.1 MOD 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 MOD 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 MOD Pianta piano terra, grotte e interrato

P.1.1b MOD Pianta piano primo, secondo e coperture

P.1.2a MOD Prospetti esterni

P.1.2b MOD Prospetti chiostro

P.1.2c MOD Prospetti Residenza d'epoca ed edifici demaniali

P.2 Tavole delle destinazioni d'uso

P.2a MOD Pianta piano terra, grotte e interrato

P.2b Pianta piano primo, secondo e coperture

P.3 MOD 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 MOD Relazione Tecnica di verifica dei parametri urbanistici

P.6 MOD Tavola di compatibilità delle funzioni

P.7 MOD 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 MOD Relazione di verifica dei profili di coerenza con l'Accordo di Valorizzazione

P.10 MOD 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 MOD Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Orto del San Domenico

P.12 MOD 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 MOD Relazione di fattibilità e coordinamento in UMI

P.18 Tavola dei sottoservizi

P.19 MOD Norme Tecniche di Attuazione

P.20 Schema di Convenzione

dando atto che gli stessi conseguono, oltre all'accoglimento delle osservazioni, come sopra riportate, alle modifiche e integrazioni effettuate al Piano a seguito del contributo della Soprintendenza, pervenuto con nota prot. 14096 del 28/06/2022 già assorbito dalla Conferenza paesaggistica - tenutasi in data 29/06/2022- per la parte di esclusiva competenza e sul quale è pervenuto il parere favorevole della Soprintendenza, come in premessa specificato, in atti prot. 15660 del 15/07/2022;

3. Di approvare, relativamente agli elaborati che hanno subito una modifica (identificabili con la sigla ".MOD" e evidenziati nell'elenco sopra in grigio) i corrispondenti elaborati "sovrapposti", da cui si evincono le modifiche/integrazioni apportate e la provenienza delle medesime (accoglimento osservazione o recepimento contributo della Soprintendenza);

4 .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;

5. 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;

6. Di dare atto che il Piano di Recupero in approvazione 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;

7. 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";

8. Di richiamare integralmente la propria deliberazione n. 31 del 17/05/2022 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;

9. 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, è stato sottoposto alla Conferenza Paesaggistica art. 23 del PIT-PPR, esperita in data 29/06/2022 e agli esiti della stessa il piano di recupero è stato conformato.

8. Di dare mandato:

- Al Responsabile del Procedimento di dare seguito agli adempimenti conseguenti

l'approvazione 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 (Montagnani, Capezzuoli, Razzi);

Astenuti n. 0;

DELIBERA

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

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente

FIASCHI LEONARDO

Il Vice Segretario

GAMBERUCCI MARIO