



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 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, 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 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;

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 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

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, geoeltriche 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 MOD Planimetria indagini archeologiche, geolettriche 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



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 approvazione 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 in approvazione

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 in approvazione

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



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 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.Illa 235 unita alla p.Illa 710 e unita alla p.Illa 1009;

PALAZZINA:

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

VANO SCALE (bene comune non censibile):

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

VIALETTO A COMUNE

- Foglio di mappa 156 p.Illa 706 (bene comune non censibile);
- Foglio di mappa 156 p.Illa 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.Illa 708 sub. 6 unita alla p.Illa 423 sub.12; p.Illa 708 sub. 7 unita alla p.Illa 423 sub. 13; p.Illa 708 sub. 9 unita alla p.Illa 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.Illa 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, è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 17/05/2022, che qui si intende integralmente richiamata.

Gli elaborati in adozione sono i seguenti:

- R.0 Elenco Elaborati
- R.1 Relazione Generale
- QUADRO CONOSCITIVO
- Q.1 Tavole di inquadramento
- Q.1.1 Inquadramento



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.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



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.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

Si rimanda integralmente alla Relazione del RUP allegata alla Deliberazione consiliare n. 32 del 17/05/2022 per quanto concerne, nello specifico, gli obiettivi del Piano di Recupero, le destinazioni funzionali, la verifica di coerenza con l'accordo di valorizzazione, il dimensionamento di standard e parcheggi, i pareri e i contributi acquisiti prima dell'adozione.

Si ricorda, a tal fine 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 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. 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.

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.

Contestualmente, con nota prot. 11107 del 23/05/2022 si è 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.

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:



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) *"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 [...]"*

In particolare, la modifica proposta alla norma tecnica di attuazione riguarda la possibilità di inserire all'interno dell'art. 11.7 delle NTA, unitamente alla possibilità di realizzare collegamenti verticali, anche collegamenti orizzontali per la fruizione delle varie parti del complesso.

La seconda parte dell'osservazione verte su errori grafici di mera battitura (tavole P.1.1a, P.1.1b, P.2.1a) e errori grafici puntuali di cui si individua la correttezza in altri elaborati direttamente collegati.

Come detto, in data 29/06/2022 si è tenuta la conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 del PIT-PPR. Da rilevare 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.

La Conferenza Paesaggistica fa propri i contenuti di carattere esclusivamente paesaggistico del suddetto contributo, rimandando alle valutazioni inerenti la tutela monumentale del bene alla competenza esclusiva della Sabap.

Il verbale della Conferenza paesaggistica che, si allega, 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."

Con Decreto Dirigenziale n. 13540 del 07/07/2022 la Regione Toscana prende atto degli esiti della Conferenza paesaggistica, dando atto che a seguito della conferenza stessa il Comune di San Gimignano procederà con l'approvazione del Piano di Recupero, dando esplicitamente atto di essersi conformato agli esiti della Conferenza stessa.

A seguito di quanto sopra, 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



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



da cui emergono le modifiche/integrazioni al Piano di Recupero conseguenti il 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.

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 quanto segue:

“Viste le risultanze della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR di cui al verbale trasmesso dalla Regione Toscana con nota n. 268564 del 05/07/2022 e assunta al protocollo di questo Ufficio il 06/07/2022 al n. 18026, Verificata la proposta di modifiche apportate al Piano di Recupero come accoglimento dei contenuti delle note come sopra richiamate, questa Soprintendenza ritiene le stesse condivisibili ed esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alle variazioni apportate.”.

Gli elaborati di PdR in approvazione sono stati trasmessi con nota prot. 15960 del 21/07/2022 e sono i seguenti:

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, geoelettiche 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 Geoelettica 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, geoelettiche 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



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.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

Degli elaborati che hanno subito una modifica (identificabili con la sigla “.MOD” e evidenziati nell'elenco sopra in grigio) sono stati redatti anche i corrispondenti “sovrapposti”, al fine di far comprendere la modifica/integrazione e la provenienza della stessa (accoglimento osservazione o recepimento contributo della Soprintendenza).

Nel rimandare al dettaglio degli elaborati di PdR in approvazione, come sopra descritti, si rileva comunque che le modifiche riguardano, per la parte archeologica, l'inserimento di integrazioni normative che non alterano in alcun modo i contenuti del Piano, ma anzi ne arricchiscono le evidenze in tale ambito.

La modifica più saliente, che tuttavia non inserisce nuove destinazioni funzionali, né determina modifiche agli standard, né alle superfici, riguarda il blocco Ex Chiesa.

In particolare, in totale accoglimento del contributo della Sabap e comunque in coerenza all'Accordo di Valorizzazione, viene assegnata alla parte absidale (blocco B) della chiesa la esclusiva funzione museale e, relativamente al blocco A, rielaborata a favore della funzione museale, la funzione esclusivamente commerciale originariamente assegnata, supportata da una nota a chiarimento circa le analisi storico-critiche fin qui svolte sull'effettiva entità degli interventi risalenti all'epoca dell'impianto del carcere e le conseguenti attività da porre in essere in sede di progetto.



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



In definitiva, aumentano ulteriormente gli spazi museali, con conseguente diminuzione del dimensionamento dei parcheggi di relazione a favore dello standard, come segue:

Tabella S.E. per destinazioni d'uso (rif. Tavola P.2a e P.2b)	
U – Servizi pubblici	3.479,71 mq
P – Spazi pubblici	219,97 mq
C- Commerciale e artigianale complementare alla residenza	1.639,57 mq
R - Ricettivo	1.709,11 mq
Re -Residenziale (fabbricati di proprietà demaniale e sede della caserma del Gruppo Carabinieri Forestali)	714,04 mq
S.E. Totale	7.762,41 mq

Le modifiche effettuate, infine, non riguardano in alcun modo la posizione dell'Agenzia del Demanio.

Relativamente alla funzione assegnata al blocco A della ex chiesa, in via del tutto cautelativa, il dimensionamento delle aree a parcheggio viene fatto in funzione della destinazione commerciale. Dato atto che, per effetto di questa modifica, c'è un decremento del carico urbanistico, sebbene lo standard offerto al parcheggio di Fugnano resti invariato.

Si fa presente altresì che, con Deliberazione CC n. 31 del 17/05/2022, il Consiglio Comunale ha fornito all'Ufficio di Piano, nell'ambito della stesura della variante gestionale al Piano Operativo Comunale, il cui procedimento è stato avviato ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 con Deliberazione CC n. 19/2022, un contributo che si sostanzia nel prevedere per il Complesso "Ex Carcere di San Domenico", la riduzione, fino anche all'annullamento, delle superfici destinate alla sosta di relazione per le funzioni commerciali, laddove previste nella proposta di Piano di Recupero, sussistendo per il Complesso contemporaneamente le condizioni di cui al DPGR 2020/23R art. 9 comma 2 lettera a), b), c) ed e).

La bozza di convenzione attuativa adottata prevede già la suddetta eventualità all'art. 6.7.

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)

Come sopra descritto, la Conferenza paesaggistica è stata esperita in data 29/06/2022 e agli esiti della stessa il piano di recupero è stato conformato.

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)

Come sopra descritto, la Conferenza paesaggistica è stata esperita in data 29/06/2022 e agli esiti della stessa il piano di recupero è stato conformato.



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



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

Si richiama e si conferma pertanto la verifica di coerenza attuata in sede di adozione.

4.3 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale

Si richiama e si conferma pertanto la verifica di coerenza attuata in sede di adozione.

4.4 Verifica di coerenza con il Piano Operativo

Si conferma che 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.

Si allegano:

- estratto osservazioni pervenute con nota prot. 13754 del 23/06/2022;
- verbale della conferenza paesaggistica in atti prot. 14656 del 05/07/2022;
- parere della Soprintendenza alla proposta di modifica in atti prot. 15660 del 15/07/2022;

San Gimignano, 21/07/2022

f.to Tecnico istr.

Arch. Samuele Tornesi

Supporto al RUP

Arch. Aldo Gherardi

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Valentina Perrone

OSSERVAZIONE 1

Estratto dal testo NTA, elaborato P.19, art.11, del PDR adottato

11.7 AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI COLLEGAMENTI VERTICALI

È ammessa la possibilità di realizzare collegamenti verticali e relativi passaggi, ballatoi e disimpegni orizzontali (quali scale, ascensori e ballatoi...), funzionali alla fruizione delle varie parti del complesso, come graficizzato all'interno della tavola P.4. È consentita sia la demolizione che il mantenimento dei corpi scala esistenti secondo le indicazioni di cui all'articolo **6** in riferimento alle tipologie di intervento.

La fattibilità di tali interventi è subordinata alla verifica delle interazioni strutturali e alla presenza di elementi decorativi e di pregio architettonico, pertanto qualora fosse necessario, è ammesso il posizionamento dei collegamenti verticali in aree differenti a quelle indicate, a maggior garanzia della conservazione e tutela del complesso stesso.

Proposta di modifica

11.7 AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI COLLEGAMENTI ~~VERTICALI~~

È ammessa la possibilità di realizzare collegamenti verticali ~~e orizzontali comprensivi dei -e~~ relativi passaggi, ballatoi e disimpegni orizzontali (quali scale, ascensori e ballatoi...), funzionali alla fruizione delle varie parti del complesso, come graficizzato all'interno della tavola P.4. È consentita sia la demolizione che il mantenimento dei corpi scala esistenti secondo le indicazioni di cui all'articolo **6** in riferimento alle tipologie di intervento.

La fattibilità di tali interventi è subordinata alla verifica delle interazioni strutturali e alla presenza di elementi decorativi e di pregio architettonico, pertanto qualora fosse necessario, è ammesso il posizionamento dei collegamenti verticali in aree differenti a quelle indicate, a maggior garanzia della conservazione e tutela del complesso stesso.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

*Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione
del paesaggio*

Oggetto: Trasmissione verbale della seduta di Conferenza dei Servizi dei giorni 29/06/2022, presso la Regione Toscana Via di Novoli, 26 Firenze, in modalità video-conferenza – al fine di verificare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del "Piano di Recupero per la Riqualificazione del Complesso Ex Carcere ed ex Convento di San Domenico in San Gimignano" – Comune di San Gimignano (SI)

Alla c.a. Comune di San Gimignano

Provincia di Siena

Segretariato Regionale del Ministero dei beni e
delle attività culturali per la Toscana

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Pae-
saggio per le Province di Arezzo, Siena e Gros-
seto

Regione Toscana, Direzione Urbanistica, Setto-
re Pianificazione del Territorio

SEDE

Con la presente si trasmette copia del verbale della Conferenza dei Servizi di cui all'oggetto.

Distinti saluti

Il Dirigente del Settore
Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
Arch. Domenico Bartolo Scrascia

Oggetto: Verbale della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23, c.3 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 - tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, la Provincia di Siena e il Comune di San Gimignano (SI), per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del Piano di Recupero per la Riqualificazione del Complesso "Ex Carcere ed ex Convento di San Domenico in San Gimignano" sito nel Comune di San Gimignano.

Il giorno 29 giugno 2022 sono convenuti e presenti in modalità di video-conferenza, collegati al link <https://spaces.avayacloud.com/u/domenicobartolo.scrascia@regione.toscana.it>, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la Regione Toscana Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio (in qualità di Presidente); Arch. Sabina Parenti, Istruttore del Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, Arch. Donatella Grifo delegata dal Soprintendente (rif. delega della Soprintendenza prot. in uscita MIC|MIC_SABAP-SI_UO02|28/06/2022|0017230-P); alla seduta partecipa anche il Dott. Enrico Maria Giuffrè, funzionario responsabile per la tutela archeologica

per il Comune di San Gimignano Sindaco Andrea Marrucci; Ing. Valentina Perrone, Responsabile Unico del Procedimento dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico; Arch. Aldo Gherardi di supporto al RUP; Dott. Valerio Bartoloni, dirigente dell'Unità di Progetto "Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico. Nella prima parte della Conferenza è presente l' Arch. Roberto Masini, del gruppo di progettazione, per illustrare il progetto

per la Provincia di Siena Arch. Claudio Torsellini, all'uopo delegato

La Conferenza odierna è stata convocata dal Settore scrivente con nota Prot. 225883 del 31/05/2022

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10:00

La Conferenza si svolge ai sensi del comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie", della Disciplina del Piano del PIT-PPR, il quale stabilisce che *"a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze di servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici"*.

In riferimento a ciò, la Conferenza ricorda che la Conferenza paesaggistica, svolta ai sensi dell'Art. 21 della Disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, per la Conformazione al PIT-PPR del "Piano Operativo" vigente del Comune di San Gimignano, terminata il 20 Dicembre 2021, riporta nella determinazione conclusiva quanto segue (rif. Verbale trasmesso con Prot. Reg. 491519 del 20/12/2021) :
"Visto il 'Piano Operativo' del Comune di San Gimignano, così come approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021.

(omissis)

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, poiché l'area interessata dal *Piano di Recupero per la Riqualificazione del Complesso "Ex Carcere ed ex Convento di San Domenico in San Gimignano"* è ricompresa all'interno del Vincolo Paesaggistico di cui al D.M. 25/03/1965 G.U. 97 del 1965b denominato *"Zona circostante il centro monumentale del comune di San Gimignano"* e avente come motivazione *"[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con la sua varia e caratteristica vegetazione circostante il singolarissimo ambiente della "città turrita" forma una serie di quadri naturali di singolare bellezza godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico"*, il Comune di San Gimignano, con la nota registrata al Protocollo Regionale al n. 215067 del 25/05/2022, comunicando che il Piano di recupero è stato adottato con D.C.C. n. 32 del 17.05.2022, ha chiesto la convocazione della Conferenza art 23, e ha indicato il link per l'acquisizione della relativa documentazione, pubblicata sul sito istituzionale del Comune (*sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio - Strumenti di attuazione degli atti di governo del territorio*):

https://drive.google.com/drive/folders/1YjHTX6IC9PiA_xNm2bIHnF4XkXoqg0LN?usp=sharing

Per gli elaborati costituenti il PdR, oggi in esame, si rimanda alla delibera di adozione, richiamando che fra questi, alcuni elaborati sono stati redatti appositamente per la Conferenza odierna, quali:

P.10 Relazione Paesaggistica e monumentale

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

La Conferenza richiama che il Complesso è collocato nel centro storico di San Gimignano e che:

- il Centro Storico di San Gimignano è dal 1990 SITO UNESCO (codice IT-395 – core zone)
- l'area interessata dal *Piano di Recupero per la Riqualificazione del Complesso "Ex Carcere ed ex Convento di San Domenico in San Gimignano"*, oltre ad essere interessata paesaggisticamente dal D.M. 25/03/1965 G.U. 97 del 1965b (sopra richiamato), è tutelata ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, poiché:

- è ricompresa all'interno del vincolo monumentale che interessa il centro storico di San Gimignano dal 13/09/2017 (l' "intera città di San Gimignano" era già stata dichiarata di interesse culturale, con decreto del 1928, ai sensi della ex L. 364/1909)
- il complesso immobiliare oggetto di questa Conferenza è ulteriormente sottoposto a Vincolo Architettonico – Monumentale: per la parte "Ex Convento dei Domenicani sede Penitenziaria" con provvedimento del 23/06/1982; per la parte "Area di pertinenza del Carcere di San Gimignano già Convento di San Domenico" con provvedimento del 09/11/2011.

La Conferenza, relativamente al POC vigente, ricorda che:

- l'intervento in oggetto è disciplinato dalla *"Scheda Normativa e di Indirizzo RQm 12_3 Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico"*, contenuta nell'Allegato N1A del POC denominato *"Schede Normative e di Indirizzo relative agli ambiti di trasformazione modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni (All. E)"*
- La Scheda RQm 12_3 è stata esaminata dalla Conferenza Paesaggistica, svolta ai sensi dell'art. 21 per la Conformazione al PIT-PPR del "Piano Operativo", nella seduta del 28/07/2021, con le considerazioni e le determinazioni riportate nel relativo Verbale (trasmesso con Prot Reg 348999 del 08/09/2021), che qui si richiamano:

"Il Dott. Bartoloni del Comune riepiloga lo stato di avanzamento del Progetto di recupero e valorizzazione del complesso di San Domenico, per il 50% di proprietà del Comune e per il restante 50% di proprietà della Regione Toscana, in concessione per 69 anni ad Opera Laboratori che si è aggiudicata il bando pubblico seguito all'Accordo di recupero e valorizzazione. Per Opera Laboratori l'investimento sarà di 20 milioni di euro.

Attualmente sono previste opere indifferibili ed urgenti (importo entro i 150.000 euro per lavori di puntellamento, contrafforti murari, ecc.), in attesa della definizione del Progetto complessivo, per il quale è prevista l'approvazione entro la fine dell'anno 2021.

Il Progetto verrà definito con un Piano di Recupero, che è già stato presentato alla Amministrazione Comunale.

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".

La Conferenza richiama, riguardo a tale Accordo di valorizzazione, al quale il PdR in oggetto deve necessariamente riferirsi (la coerenza con l'accordo di Valorizzazione costituisce condizione necessaria per l' ammissibilità del PdR), quanto comunicato al Comune da parte della Soprintendenza, con la nota Prot. 10121 del 09/05/2022:

“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”.

In questo senso, relativamente alle funzioni previste, si riscontra che la destinazione funzionale turistico-ricettiva del PdR, che si attesta al 22% della SE, è al di sotto del limite massimo del 35% previsto dall'Accordo di valorizzazione.

La Conferenza ricorda altresì che risulta essere stato verificato l'interesse archeologico dell'area e che la Soprintendenza, con nota prot. 7403 del 18/03/2022 ha dichiarato concluso il procedimento di verifica del preventivo interesse archeologico e, in relazione alla tutela archeologica, ha espresso parere favorevole al progetto.

Tutto ciò considerato, la Conferenza procede con il compito che le è proprio, cioè con la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del PdR, rispetto al Vincolo Paesaggistico di cui al D.M. 25/03/1965 G.U. 97 del 1965b, come previsto dall'art 23 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, e più precisamente con la verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nella parte C), Sezione 4 della Scheda relativa a tale vincolo, contenuta nell'elaborato 3B del PIT-PPR.

A tale proposito, la Conferenza richiama i contenuti maggiormente significativi di tale Scheda in riferimento al PdR (specificando che nelle proprie valutazioni la Conferenza tiene conto della Scheda nella sua interezza):

C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1):

Obiettivi con valore di indirizzo: “3.a.2. Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro storico di San Gimignano e del basamento collinare, che trova il suo indissolubile completamento nell'insediamento medievale, costituendo un insieme di alto valore iconografico che emerge sul paesaggio rurale” - “3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione edilizia non compromettano la leggibilità - riconoscibilità della forma e l'immagine della città storica , nonché gli

elementi strutturanti il paesaggio, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica”

Direttive: “3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - conservare e recuperare l’integrità della cinta muraria e dei corredi funzionali e decorativi ad essa connessi, anche attraverso la salvaguardia e riqualificazione del sistema degli orti, giardini, spazi aperti e vie di accesso; - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell’immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell’edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati”

- Prescrizioni:

“3.c.1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di San Gimignano e dell’intorno territoriale ad esso adiacente non devono interferire negativamente con le visuali del centro storico monumentale limitando, occludendo o sovrapponendosi in modo incongruo con lo skyline identitario della città turrita e devono altresì garantire che:

- ***siano mantenuti la coerenza con l’assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall’edilizia locale;***
- ***sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo ivi compresa la cartellonistica in contrasto con i caratteri costitutivi dell’impianto urbanistico del centro storico di San Gimignano;***
- ***nei parchi, di giardini storici o nelle sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, i manufatti presenti, il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica;***
- ***siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi al centro storico e le relative opere di arredo;***
- ***le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l’integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.***



Obiettivi con valore di indirizzo: “3.a.4. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e tipologico, quali pievi, abbazie, conventi, ed edifici specialistici, ivi inclusa l’edilizia rurale”

Direttive: “3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d’uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;

- Prescrizioni:

“3.c.4. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e tipologico devono garantire che:

- *sia mantenuto l’impianto tipologico/architettonico e siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall’edilizia locale e con i caratteri storici;*
- *in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);*
- *in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l’unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.*

3.c.5. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico - percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione”.

Alla luce di quanto sopra richiamato, la Conferenza, viste le finalità e le funzioni previste, e l’approfondito quadro conoscitivo redatto, ritiene che il PdR, sotto il profilo paesaggistico, in via generale, rispetti le prescrizioni contenute nella parte C), Sezione 4 della Scheda relativa al vincolo, D.M. 25/03/1965 G.U. 97 del 1965b; tuttavia rileva alcuni elementi che potrebbero costituire possibili incoerenze e che dovranno essere approfonditi nella successiva fase progettuale, trovando riscontro con la tutela architettonica e monumentale del complesso (in accordo con le specifiche valutazioni da parte della Soprintendenza):

- non è chiara la sistemazione degli spazi esterni, ed in particolare del vasto piazzale che si trova nella parte centrale dell’Orto superiore, con la tipica forma a raggiera che rimanda al vecchio uso carcerario (passeggiatoio); della quale dovrà essere valutata la conservazione della memoria;
- eventuali nuovi varchi nel muro di cinta del camminamento di ronda (mura), dovranno essere opportunamente valutate, in modo da non pregiudicarne la configurazione storico-paesaggistica;
- le demolizioni previste dovranno essere verificate in riferimento ai caratteri architettonici e storico-monumentali, sia particolari che d’insieme;

- gli spazi aperti, comprensivi degli orti conventuali e delle aree prossime alle mura, dovranno essere oggetto di una progettazione di tipo paesaggistico, che faccia seguito agli elaborati di analisi e propositivi già presenti nel PdR (come: l'elaborato P.11b Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Orto del San Domenico, lo 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, l'elaborato P10 Relazione paesaggistica e monumentale con fotoinserti, le NTA, ecc.) dai quali risulta il carattere originariamente agrario di tali spazi (oggi in buona parte perduto) un tempo caratterizzati da colture orticole frammiste a piccoli filari di vite e olivi sparsi, e dalla presenza di terrazzamenti. Ciò tenendo conto che le NTA del PdR, all'art 16 'Orto inferiore del San Domenico' forniscono indicazioni articolate d'intervento, riconoscendo al co. 1 che "L'Orto del San Domenico rappresenta un patrimonio culturale distintivo, identitario, fortemente simbolico da veicolare con opportune strategie che qualifica il territorio e lo stesso complesso monumentale nell'ottica di perseguire i valori più alti nelle strategie imprenditoriali di sviluppo sostenibile collegati alla sensibilità sociale, difesa del paesaggio, rispetto per le generazioni future";
- non è chiara la sistemazione degli spazi per la sosta interni al perimetro del PdR;
- dovrà essere tutelato il paesaggio notturno, evitando effetti scenografici inutili.

La Conferenza richiama che la Soprintendenza, a seguito dell'adozione del PdR in oggetto, ha formulato una nota (che si allega al Verbale), nella quale osserva che, *"dall'analisi della documentazione costituente il Piano di Recupero dell'ex carcere di San Gimignano nel complesso conventuale di San Domenico si evincono, sotto il profilo architettonico, intenti mirati al recupero delle strutture storiche complessivamente in linea sia con le enunciazioni dell'Accordo di Valorizzazione e con le schede del Piano Operativo del comune di San Gimignano. Ciononostante è opportuno rivedere alcune possibilità mirate al recupero ed alla valorizzazione di alcuni elementi (...)".*

In riferimento a tale osservazione, si precisa che, ai fini delle valutazioni di questa Conferenza sono significativi gli elementi di carattere paesaggistico; per quanto si riferisce alla tutela meramente architettonica del bene monumentale si rimanda alle specifiche valutazioni della Soprintendenza, in propria sede e competenza.

Nella medesima nota la Soprintendenza osserva che, sotto il profilo della tutela archeologica *"Lo studio preventivo delle problematiche archeologiche del complesso, sviluppato attraverso un'analisi conoscitiva preliminare condotta per mezzo di ricerche d'archivio, indagini a carattere non invasivo e una prima serie di sondaggi archeologici mirati (Elaborati Q.9, Q.10, Q.11) ha permesso infatti di predisporre un valido elaborato progettuale che restituisce in una scala di valori da 0 a 3, dove 3 esprime il massimo grado di potenziale archeologico, i fattori di rischio connessi al progetto di recupero in oggetto (elaborato P.9). Tale elaborato costituisce senza dubbio un riferimento essenziale per le fasi successive della progettazione utile ai fini della ricerca, della tutela e della successiva valorizzazione del complesso in esame."*

Conclusioni

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_SABAP-SI_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.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 11,45

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia _____

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo

Arch. Donatella Grifo 

Per la Provincia di Siena

Arch. Claudio Torsellini _____

Per il Comune di San Gimignano

Ing. Valentina Perrone _____



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

All' Arch. Marco GL Paolieri OPERA
SanGimignano SRL
marcogiorgioluigi.paolieri@pec.architettifirenze.it

pc:

E p.c. alla **Regione Toscana**
regionetoscana@postacert.toscana.it

**Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio**
mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it

**Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio
Servizio II**
Scavi e tutela del patrimonio archeologico
mbac-dg-abap.servizio2@mailcert.beniculturali.it

**Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio
Servizio III**
**Tutela del patrimonio storico, artistico e
architettone**
mbac-dg-abap.servizio3@mailcert.beniculturali.it

Spett.le
**Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio
Servizio V**
Tutela del paesaggio
mbac-dg-abap.servizio5@mailcert.beniculturali.it

OGGETTO: ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42, EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO". COMUNICAZIONE ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO "EX CARCERE ED EX CONVENTO DI SAN DOMENICO" IN SAN GIMIGNANO, AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.T. 65/201 - OSSERVAZIONI



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

Vista la nota pec del Comune di San Gimignano prot. 11236 del 24.5.2002, acquisita agli atti con prot. n. 14149 del 25.5.2022, con cui viene comunicato l'adozione del piano di recupero in oggetto con Deliberazione C.C. n. 32 del 17.05.2022 .

Premesso che:

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".

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

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.

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 ex art. 1224, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

Richiamata la nostra nota prot. n. 12454 del 09/05/2022 con cui questa Soprintendenza prende atto della trasmissione della documentazione relativa al Piano di Recupero, e condivide le 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",

Si osserva quanto segue:

Dall'analisi della documentazione costituente il Piano di Recupero dell'ex carcere di San Gimignano nel complesso conventuale di San Domenico si evincono, sotto il profilo architettonico, intenti mirati al recupero delle strutture storiche complessivamente in linea sia con le enunciazioni dell'Accordo di Valorizzazione e con le schede del Piano Operativo del comune di San Gimignano.

Ciononostante è opportuno rivedere alcune possibilità mirate al recupero ed alla valorizzazione di alcuni elementi, quali:

- "panottico": mantenere, nel contesto dello "spazio eventi" il segno circolare del "panottico" sia come segno di memoria del triste passato di carcere, sia in quanto tipologia architettonico edilizia propria di tali strutture, riproposto anche con materiali e funzioni diverse in simbiosi col recupero del percorso del "cammino di ronda". Di tale spazio occorre effettuare inoltre specifica proposta progettuale in quanto anche dal punto di vista paesaggistico l'area al momento è individuata come una sorta di piazzale anonimo.
- Dovrà essere verificata l'effettiva possibilità di eventuali collegamenti mediante aperture lungo le mura perimetrali e percorsi con l'adiacente orto
- ex chiesa" (blocchi A e B): dovrà essere prioritario il recupero del volume della chiesa nella sua interezza, attualmente pregiudicato dalle suddivisioni degli spazi operata in passato; inoltre la futura destinazione



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

commerciale come dichiarato negli elaborati non si ritiene compatibile con la tutela della memoria, degli usi originari, degli spazi e dei beni mobili soprattutto per quanto riguarda la parte absidale.

- Il restauro intento a differenziare, tramite uso di diverse finiture murarie, le epoche storico-costruttive degli edifici non sempre si configura come intervento compatibile alla tutela del bene culturale determinando una sorta di patchwork delle stratificazioni; pur non escludendone la possibilità di differenziare materiali e finiture tali scelte dovranno essere verificate secondo una proposta d'insieme unitaria in sede di progetto definitivo/esecutivo.

- La definizione di congruo e/o incongruo come riportata negli elaborati e finalizzata alle demolizioni di parti e/o porzioni dell'immobile, ancorchè sia stato specificato l'intendimento da parte dei progettisti, non è accoglibile ai fini della tutela; la fattibilità o possibilità di eventuali demolizioni dovrà essere verificato caso per caso in sede di progetto definitivo ai sensi delle procedure di legge e senza che la norma costituisca un diritto acquisito.

- Dovrà essere previsto specifico progetto paesaggistico e di restauro di paesaggio agrario per quanto riguarda l'orto di San Domenico.

Tutela archeologica:

Per quanto di competenza archeologica in merito all'adozione del Piano di recupero del complesso in oggetto, questa Soprintendenza, esaminata la documentazione allegata costituita per il Quadro Conoscitivo da Relazione Storico-Archeologica (elaborato Q.9), Relazione tecnica indagini archeologiche non invasive (elaborato Q.10), Relazione tecnica risultati indagini archeologiche di scavo preventive (elaborato Q.11.1), Planimetria risultanze indagini non invasive (elaborato Q.11.2), Planimetria con posizionamento saggi archeologici e aree indagini non invasive (elaborato Q. 11.3), e per la parte di progetto da Carta del Rischio Archeologico (elaborato P.9), intende evidenziare fin da subito il corretto iter di ricerca attivato, di concerto con questo stesso Ufficio, per la conoscenza del complesso dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico di San Gimignano.

Lo studio preventivo delle problematiche archeologiche del complesso, sviluppato attraverso un'analisi conoscitiva preliminare condotta per mezzo di ricerche d'archivio, indagini a carattere non invasivo e una prima serie di sondaggi archeologici mirati (Elaborati Q.9, Q.10, Q.11) ha permesso infatti di predisporre un valido elaborato progettuale che restituisce in una scala di valori da 0 a 3, dove 3 esprime il massimo grado di potenziale archeologico, i fattori di rischio connessi al progetto di recupero in oggetto (elaborato P.9).

Tale elaborato costituisce senza dubbio un riferimento essenziale per le fasi successive della progettazione utile ai fini della ricerca, della tutela e della successiva valorizzazione del complesso in esame. In riferimento diretto al piano di recupero in adozione, per quanto attiene i temi di rilevanza archeologica, si presentano dunque le seguenti osservazioni:

1. La suddivisioni in Blocchi per evidenziare le funzioni ammesse nel piano di recupero, esplicitata nella tavola P.6 di progetto e di cui alle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 13, non prevede ad ora una individuazione puntuale dell'area del Chiostro, oggetto invece in fase di indagini preliminari di un interessante ritrovamento in corrispondenza dell'angolo NE dello stesso, cd. saggio 6 area 2000, dove si è messa in luce una breve porzione di murature con datazione stratigraficamente antecedente alla nascita stessa del convento. Si ritiene pertanto che anche per tale area significativa del complesso vadano correttamente individuate le Tipologie di Intervento, gli Elementi di Valore (dal punto di vista architettonico, artistico e archeologico) e le Funzioni previste secondo l'Accordo di Valorizzazione.

2. Nella definizione del Blocco B – Abside Chiesa aggiungere tra gli elementi di valore archeologico oltre al sepolcro rinvenuto nel seminterrato anche i piani di frequentazione e le strutture murarie relative alle fasi antecedenti al Convento venute alla luce di recente al di sotto dello stesso sepolcro.

3. Nella relazione di fattibilità (elaborato di progetto P.17) relativa all'individuazione delle Unità Minime d'Intervento (UMI) così come specificate all'art. 17 delle NTA e individuate alla tavola di progetto P.16, inserire specifico rimando alle verifiche preventive di cui al rischio archeologico (art. 19 delle NTA) così come individuato sulla carta del Rischio Archeologico (elaborato P.9).

4. Prevedere nelle successive fasi progettuali e di cronoprogramma la necessità di eseguire adeguate indagini di carattere archeologico, visto l'elevato potenziale del sedime dell'area del ex-convento di San Domenico e aree limitrofe, in relazione alle reti di sottoservizi necessarie così come esplicitato nella tavola di progetto P.18 - Sottoservizi e nell'allegato della stessa contenente i pareri di fattibilità delle società Acque spa, Centria Reti Gas ed E-Distribuzione."

Si comunica che il Responsabile del Procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. è l'Arch. Donatella Grifo (tel. 0577-248111), alla quale, gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali e ulteriori chiarimenti. Il funzionario responsabile per la tutela archeologica è il Dott. Enrico Maria Giuffrè; il funzionario responsabile per la tutela storico artistica è il Restauratore Letizia Nesi.



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

Avverso al presente atto, le Amministrazioni statali, regionali o locali, coinvolte nel procedimento possono chiedere il riesame amministrativo ai sensi dell'art. 12, comma 1 bis del D. Legge n. 83 del 31.05.2014, convertito in Legge n. 106 del 29.07.2014.

DG/EMG

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



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
Ing. Valentina Perrone
Dott. Valerio Bartoloni
comune.sangimignano@postacert.toscana.it

All' Arch. Marco GL Paolieri
OPERA SanGimignano SRL
marcogiorgioluigi.paolieri@pec.architettifirenze.it

E p.c. alla Regione Toscana
regionetoscana@postacert.toscana.it

Direzione Generale Archeologia,
Belle Arti e Paesaggio
mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it

Direzione Generale Archeologia,
Belle Arti e Paesaggio Servizio II Scavi e tutela del patrimonio archeologico
mbac-dg-abap.servizio2@mailcert.beniculturali.it

Direzione Generale Archeologia,
Belle Arti e Paesaggio Servizio III Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico
mbac-dg-abap.servizio3@mailcert.beniculturali.it

Spett.le Direzione Generale Archeologia,
Belle Arti e Paesaggio Servizio V Tutela del paesaggio
mbac-dg-abap.servizio5@mailcert.beniculturali.it

Risposta alla nota del 12.07.2022
prot. 15391

Oggetto: Comune di SAN GIMIGNANO (SI) – COMPLESSO DI SAN DOMENICO - EX CARCERE -
ACCORDO DI VALORIZZAZIONE E CONTRATTO DI CONCESSIONE REP. 1952/2021 PER IL
RISANAMENTO E LA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CONVENTO ED EX
CARCERE DI SAN DOMENICO DI SAN GIMIGNANO - ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO -
COMUNICAZIONE DEL RECEPIMENTO DEL CONTRIBUTO SUL PIANO DI RECUPERO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO EX CARCERE ED EX CONVENTO DI SAN DOMENICO IN SAN
GIMIGNANO E TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE PER MODIFICHE/INTEGRAZIONI AL PIANO DI



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI SIENA GROSSETO E AREZZO
Via di Città 138 – 53100 Siena Tel. 0577 284111 – C.F. 92006140526
PEC_mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it
PEO: sabap-si@beniculturali.it

RECUPERO TRASMESSE DAL SOGGETTO PROPONENTE OPERA San Gimignano SRL . PARERE DI
COMPETENZA

In riferimento alla richiesta in oggetto inoltrata dal Comune di San Gimignano con nota del 12/07/2022, acquisita agli atti di questo Ufficio il 14/07/2022 con prot. n. 18802,

Vista la nostra nota n. 17224 del 28/06/2022 nell'ambito del procedimento di approvazione definitiva del Piano di recupero in oggetto.

Viste le risultanze della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR di cui al verbale trasmesso dalla Regione Toscana con nota n. 268564 del 05/07/2022 e assunta al protocollo di questo Ufficio il 06/07/2022 al n. 18026,

Verificata la proposta di modifiche apportate al Piano di Recupero come accoglimento dei contenuti delle note come sopra richiamate,

questa Soprintendenza ritiene le stesse condivisibili ed esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alle variazioni apportate.

Si rimane in attesa di ricevere la completa documentazione del Piano di Recupero come definitivamente approvato

Avverso al presente atto, le Amministrazioni statali, regionali o locali coinvolte nel procedimento possono chiedere il riesame amministrativo ai sensi dell'art. 12, comma 1bis del D. Lgs. n. 83 del 31.05.2014, convertito in Legge n. 106 del 29.07.2014.

Si comunica che il Responsabile del Procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. è l'Arch. Donatella Grifo (Via di Città 138, Siena; tel. 0577 248811), alla quale, gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali e ulteriori chiarimenti e il dott. Enrico Maria Giuffrè, funzionario archeologo responsabile per il Comune di San Gimignano

DG/mg

Il Soprintendente

Arch. Gabriele NANNETTI

*Atto sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 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 284111 – C.F. 92006140526

PEC mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-si@beniculturali.it



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO URBANISTICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 827/2022 del SERVIZIO URBANISTICA ad oggetto: PIANO DI RECUPERO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO "EX CARCERE ED EX CONVENTO DI SAN DOMENICO IN SAN GIMIGNANO". APPROVAZIONE 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.

21/07/2022

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. 827/2022 ad 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 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:

22/07/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Consiglio N. 59 del 28/07/2022

URBANISTICA

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.

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

li, 01/08/2022

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. 59 del 28/07/2022

URBANISTICA

**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.**

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, 12/08/2022

**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. 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.**

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 01/08/2022 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, 18/08/2022

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