



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 141 del 16/08/2022

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

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **sedici** del mese di **agosto** alle ore **10:30** presso questa sede comunale, a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Dall'appello nominale risultano presenti:

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

Presiede il Sig. MARRUCCI ANDREA, Sindaco.

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

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

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

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

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la disciplina di svolgimento delle sedute di giunta comunale in remoto, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 58 del 19.04.2022, esecutiva;

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

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

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

Rilevato che il contratto di concessione in oggetto si connota per un'esecuzione con efficacia e decorrenza bifasica, per la quale:

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

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

- che la concessione, relativamente alla prima fase, si conclude con l'avveramento della condizione sospensiva consistente nell'approvazione del Progetto Definitivo-Esecutivo, con termine per l'avveramento della suddetta condizione al 31 dicembre 2021";
- che, "ove al 31 dicembre 2021 la condizione non si sia verificata, per fatto non imputabile al concessionario né al concedente, le parti hanno diritto di recedere dal contratto con

rimborso al concessionario delle spese relative agli interventi effettuati”, secondo modalità indicate al punto 2.6.1 del contratto;

Richiamata la deliberazione G.C. n. 205 del 30.12.2021, con cui si stabiliva, sulla base di motivazioni circostanziate in tale atto:

1) di non esercitare, per i motivi di cui in narrativa, la facoltà di recedere dal contratto di concessione prevista dall'art. 6.1, in ragione del mancato avveramento al 31.12.2021 della condizione sospensiva dell'efficacia della seconda fase del contratto, consistente nell'approvazione del Progetto Definitivo-Esecutivo del concessionario;

2) di approvare un atto di indirizzo, teso a:

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

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

- al rispetto, per quanto di competenza, di un cronoprogramma delle procedure necessarie *ex lege* per l'approvazione del Piano di Recupero e del Progetto Definitivo del San Domenico in attuazione del contratto di concessione allegato come parte integrante e sostanziale alla deliberazione;

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

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

Preso atto che il cronoprogramma approvato con la deliberazione G.C. 205/2021 prevedeva un termine per l'approvazione del Progetto Definitivo/Esecutivo al 31.08.2022, previa approvazione del Piano di Recupero del Complesso ;

Rilevato che, dalla data di approvazione della succitata deliberazione:

- il concessionario ha trasmesso alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo: a) la documentazione relativa agli esiti di una parte delle indagini archeologiche compiute (nota prot. 797 del 13.01.2022); b) una comunicazione sulle opere urgenti ex art. 27, D.lgs. 42/2004, ai fini del non deperimento del bene (nota prot. 1939 del 24.01.2022); c) la documentazione relativa al completamento delle indagini di archeologia preventiva sul bene (nota prot. 6325-6326 del 09.03.2022);

- la Soprintendenza: a) alla luce delle succitate note del concessionario 797 e 6325-6326, ha dichiarato conclusa la campagna di saggi archeologici (nota prot. 7403 del 18.03.2022); b) ha inviato il nulla osta per la rimozione di tamponature di due porte all'interno delle grotte ipogee nell'orto inferiore del Complesso (nota prot. 11713 del 02.05.22);

- l'amministrazione comunale ha adottato, ex art. 111 della L.R.T. 65/2014, il Piano di Recupero per la riqualificazione del San Domenico presentato dal concessionario, tramite deliberazione C.C. n. 32 del 17.05.2022;

- la Soprintendenza: a) ha inviato osservazioni sul Piano di Recupero adottato (nota prot.17224 del 28.06.2022); b) ha approvato il piano di indagini archeologiche di

approfondimento sul bene (nota prot. 17541 del 30.06.2022) presentato dal concessionario (nota prot. 16298 del del 15.06.2022);

- la Regione Toscana ha inviato le risultanze della Conferenza dei Servizi ex art. 23 della Disciplina del PIT-PPR con relative prescrizioni ed osservazioni della Soprintendenza, di cui ha assorbito i contenuti afferenti alla parte paesaggistica, rimandando alla Soprintendenza stessa la valutazione sugli aspetti monumentali (nota prot. 268564 del 05.07.2022);

- il concessionario ha recepito le osservazioni della Soprintendenza di cui alla nota prot. 17224/2022 proponendo le necessarie modifiche ai contenuti del Piano di Recupero adottato (nota prot. 15368 del 12.07.2022);

- l'amministrazione comunale ha trasmesso alla Soprintendenza i contenuti delle proposte di modifiche presentate dal concessionario con nota prot. 15368/2022 (nota prot. 15391 del 12.07.2022);

- la Soprintendenza: a) ha espresso parere favorevole sui contenuti relativi al recepimento delle osservazioni di cui alla sua precedente prot. 17224/2022 e sulle modifiche apportate al Piano di Recupero in fase di recepimento delle stesse (nota prot.18949 del 15.07.2022);

b) ha autorizzato l'ampliamento dei saggi stratigrafici sul bene (nota prot. 20153 del 28.07.2022) di cui all'istanza presentata dal concessionario (prot. 15739 del 13.06.22);

- l'amministrazione comunale, alla luce di tutti i suindicati atti e documenti, ha approvato ex art. 111 della L.R.T. 65/2014 il Piano di Recupero per la riqualificazione del San Domenico, tramite deliberazione C.C. n. 59 del 28.07.2022;

Constatato che:

- la fase di redazione del Piano di Recupero, e in particolare delle attività ad essa propedeutiche, unitamente alla contestuale redazione del Progetto Definitivo, in linea con il Piano di Recupero proposto e con l'Accordo di Valorizzazione, si è rivelata molto articolata, soprattutto in relazione alle indagini archeologiche e storico-artistiche, eseguite e ad oggi in corso, sotto l'alta sorveglianza delle Soprintendenza;

- ai fini della definitiva redazione del Progetto Definitivo, in particolare, il concessionario è tenuto a procedere all'esecuzione di nuovi saggi stratigrafici sul bene, unitamente al completamento dei succitati saggi archeologici richiesti dalla Soprintendenza;

- il periodo di tempo necessario all'esecuzione di tali indagini ed alla traduzione degli esiti delle medesime negli elaborati del Progetto Definitivo, unitamente alle tempistiche necessarie *ex lege* alla Conferenza di Servizi tenuta ad esprimersi sui contenuti del Progetto Definitivo che il concessionario dovrà presentare all'amministrazione comunale, rendono necessaria una revisione del termine per l'approvazione del Progetto Definitivo o Definitivo-Esecutivo previsto dal succitato cronoprogramma (31.08.2022), coincidenti con la proroga della decorrenza della prima fase del contratto di concessione, che sia compatibile con le effettuazione delle necessarie attività prescritte e previste come sopra;

Considerato che:

- ai fini di una condivisione delle procedure necessarie ad una tempestiva attuazione del contratto di concessione, in ottemperanza del disposto di cui alla deliberazione G.C. n. 205 del 30.12.2021, l'amministrazione ed il concessionario hanno tenuto, tra i mesi di gennaio e luglio 2022, una serie di incontri per monitorare le procedure necessarie all'approvazione del Piano di Recupero e del Progetto Definitivo ed alle successive fasi esecutive del progetto di riqualificazione del San Domenico;

- nell'ultimo dei suddetti incontri, avvenuto in data 03.08.2022, è stato congiuntamente valutato, quale termine congruo per la conclusione della prima fase contrattuale la data del 31.03.2023, fermo restando il reciproco interesse, nell'ambito delle rispettive competenze e responsabilità, alla riduzione del suddetto termine con al conseguente attivazione della seconda fase del contratto;

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

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

Constatata dunque, alla luce di quanto sopra, degli atti e delle procedure amministrative finora espletate per l'attuazione del progetto di riqualificazione del San Domenico e delle prescritte ulteriori attività tecniche di indagine da condurre, la necessità di attivare tutte le misure di competenza, al fine di perseguire, quale interesse pubblico prevalente, il proseguo dell'iter autorizzativo preordinato al risanamento e della valorizzazione del Complesso;

Ritenuto, in ragione dell'impegno sin qui profuso dall'amministrazione comunale e dal concessionario per l'attuazione del "Contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico" rep. 1952/2021 e dell'intento di pervenire tempestivamente all'attuazione di tale contratto ed al risanamento e alla valorizzazione del San Domenico ai sensi del relativo Accordo di Valorizzazione:

a) di non esercitare la facoltà di recedere dal contratto di concessione rep. 1952/2021 prevista dall'art. 6.1, in ragione del mancato avveramento della condizione sospensiva dell'efficacia della seconda fase del medesimo entro il termine del 31.12.2021 prorogato al 31.08.2022;

b) di garantire una piena disponibilità ed un impegno del Comune di San Gimignano, in accordo e in sinergia con la Regione Toscana:

- ad una proroga della decorrenza della prima fase del contratto di concessione rep. 1952/2021 al 31.03.2023, non disgiunta da ogni possibile sforzo congiunto per abbreviare tale termine;

- al rispetto, per quanto di competenza, del termine del 31.03.2023 per l'approvazione del Progetto Definitivo o Definitivo-Esecutivo del San Domenico;

- ad un comportamento di proficua e tempestiva collaborazione per il conseguimento degli obiettivi di risanamento e valorizzazione del San Domenico previsti dal contratto di concessione rep. 1952/2021 e dall'Accordo di Valorizzazione del Complesso;

- ad un monitoraggio congiunto e sistematico, con cadenza quindicinale, per la verifica dell'andamento dell'iter autorizzativo necessario all'approvazione del Progetto Definitivo o Definitivo-Esecutivo;

Dato atto di aver condiviso quanto sopra rilevato con la Regione Toscana, ai sensi dell'art. 6 del vigente Accordo di Governance tra Regione Toscana e Comune di San Gimignano sottoscritto il 22.01.2016, come da PEC del 12.08.2022 (prot. 17623);

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

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1) per le motivazioni di cui in narrativa ed al fine di pervenire tempestivamente all'attuazione del "Contratto di concessione in project financing del risanamento e della

valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico” rep. 1952/2021 ed al risanamento e alla valorizzazione del San Domenico ai sensi del relativo Accordo di Valorizzazione:

a) di non esercitare la facoltà di recedere dal contratto di concessione rep. 1952/2021 prevista dall'art. 6.1, in ragione del mancato avveramento della condizione sospensiva dell'efficacia della seconda fase del medesimo entro il termine del 31.12.2021 prorogato al 31.08.2022;

b) di garantire una piena disponibilità ed un impegno del Comune di San Gimignano, in accordo e in sinergia con la Regione Toscana:

- ad una proroga della decorrenza della prima fase del contratto di concessione rep. 1952/2021 al 31.03.2023, non disgiunta da ogni possibile sforzo congiunto per abbreviare tale termine;

- al rispetto, per quanto di competenza, del termine del 31.03.2023 per l'approvazione del Progetto Definitivo o Definitivo-Esecutivo del San Domenico;

- ad un comportamento di proficua e tempestiva collaborazione per il conseguimento degli obiettivi di risanamento e valorizzazione del San Domenico previsti dal contratto di concessione rep. 1952/2021 e dall'Accordo di Valorizzazione del Complesso;

- ad un monitoraggio congiunto e sistematico, con cadenza quindicinale, per la verifica dell'andamento dell'iter autorizzativo necessario all'approvazione del Progetto Definitivo o Definitivo-Esecutivo;

2) di dare mandato al Dirigente dell'Unità di Progetto Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico di trasmettere al concessionario la pattuizione della proroga della decorrenza della prima fase del contratto di cui al punto 1), nonché di adottare gli atti e provvedimenti necessari all'attuazione di quanto deliberato col presente atto;

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

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

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

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

IL Sindaco
MARRUCCI ANDREA

IL Segretario
COPPOLA ELEONORA