COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 26 del 19/02/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE PRIMA INTESA OPERATIVA TRA COMUNE DI SAN GIMIGNANO E FONDAZIONE PATRIMONIO COMUNE INERENTE LA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO .

L'anno **duemilasedici,** il giorno **diciannove** del mese di **febbraio** alle ore **19:00** presso questa sede comunale, a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Dall'appello nominale risultano presenti:

BASSI GIACOMO	Sindaco	Presente
GUICCIARDINI NICCOLO'	Vice Sindaco	Presente
GAROSI ILARIA	Assessore	Assente
TADDEI CAROLINA	Assessore	Assente
ANTONELLI MARCO	Assessore	Presente

Presiede il Sig. BASSI GIACOMO, Sindaco.
Assiste e cura la redazione del presente verbale il Dott. GAMBERUCCI MARIO, in qualità di Segretario.

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

Oggetto: APPROVAZIONE PRIMA INTESA OPERATIVA TRA COMUNE DI SAN GIMIGNANO E FONDAZIONE PATRIMONIO COMUNE INERENTE LA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che, con deliberazione G.C. n. 115 del 23.07.2014, esecutiva, il Comune di San Gimignano ha approvato il progetto preliminare di risanamento e valorizzazione del complesso immobiliare denominato ex carcere ed ex convento di San Domenico, acquisito, in quota di proprietà indivisa, al patrimonio del Comune ed a quello della Regione Toscana a seguito di atti di trasferimento a titolo non oneroso, siglati in data 29/11/2013 e 01/10/2014, ai sensi dell'art. 5, comma 5, d.lgs. n. 85 del 2010;

Preso atto che:
- il Comune di San Gimignano è associato da tempo all'ANCI e beneficia dei servizi informativi e di assistenza previsti dall'ANCI e offerti dalla proprie strutture tecniche in base alla vigente normativa;
- ANCI ed IFEL hanno avviato, nel mese di dicembre 2009, il Progetto "Obiettivo Patrimonio Immobiliare" finalizzato a supportare i Comuni in relazione alle attività di censimento, analisi del portafoglio immobiliare ed attuazione delle scelte strategiche in materia di patrimonio immobiliare;
- l'ANCI, attraverso le sue strutture tecniche, offre attività di supporto ai Comuni per la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà e per l'attuazione del Federalismo Demaniale mediante l'attivazione del progetto "Patrimonio Comune" che prevede, tre livelli di supporto, così come indicato nella nota illustrativa in atti presso il Servizio Attività Culturali;
- nell'ambito del Progetto "Patrimonio Comune", l'ANCI, al fine di accrescere su questi temi le competenze e la specializzazione da mettere a disposizione degli enti locali, ha costituito in data 17 aprile 2012 la Fondazione Patrimonio Comune, che ha lo scopo di sviluppare e diffondere la cultura della valorizzazione e della gestione attiva del patrimonio di proprietà dei Comuni italiani, supportando e collaborando con tutti i soggetti, sia pubblici che privati, interessati a compiere operazioni straordinarie sugli assetti degli enti locali;
- relativamente alla copertura dei costi di tale Progetto, l'ANCI ha previsto una quota annuale a carico degli aderenti diversamente fissata in ragione della popolazione e delle caratteristiche e che tale quota a carico del Comune di San Gimignano è pari ad € 1.000,00;
- con il versamento della quota annuale di cui al punto precedente, il Comune può usufruire, per il relativo anno solare, dei supporti di I e II livello (servizi di base) così come dettagliati annualmente nella declinazione operativa del Progetto Patrimonio Comune, a cura della Fondazione Patrimonio Comune, in atti presso il Servizio Attività Culturali dell'ente;

Dato atto che, con deliberazione G.C. n. 117 del 2.07.2015, esecutiva, avente per oggetto "Progetto Obiettivo Patrimonio Comune" dell'ANCI. Adesione", il Comune di San Gimignano, sulla base delle suddette premesse, ha approvato l'adesione al Progetto "Patrimonio Comune dell'ANCI";

Considerato che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 29/09/2015 è stato deliberato di:
1) approvare lo schema di Accordo Quadro tra la Fondazione Patrimonio Comune e il Comune di San Gimignano per l'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione dell'ex carcere ed ex convento di San Domenico e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico,

a cui potranno seguire specifiche Intese Operative tra le parti;
2) dare atto che l'Accordo Quadro ha come oggetto la definizione delle modalità organizzative di cooperazione tra la Fondazione Patrimonio Comune e il Comune di San Gimignano al fine di raggiungere tre obiettivi comuni:
I) strutturare, sulla base del succitato progetto di risanamento e valorizzazione del complesso immobiliare del San Domenico, uno o più progetti di valorizzazione immobiliare economicamente sostenibili in grado di rappresentare un volano per investimenti di natura pubblica e privata (come già contemplato agli art. 2 comma 4 ed art. 7 comma 2 dell'Accordo di Valorizzazione siglato ai sensi dell'art. 112, comma 4, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, relativamente al complesso immobiliare "ex convento ed ex carcere di San Domenico"), portandolo alla sua completa realizzazione utilizzando anche forme innovative quali i Fondi Immobiliari, le Concessioni di valorizzazione e la Finanza di Progetto;
II) identificare forme innovative di partnership tra soggetti pubblici e privati;
III) strutturare orientamenti e linee guida utili alla realizzazione di modelli sostenibili di valorizzazione e gestione attiva del patrimonio immobiliare pubblico applicabili in altri contesti nazionali;
3) dare atto che l'Accordo Quadro prevede le seguenti fasi di attività:
- Fase 1: raccolta, scambio e gestione delle informazioni chiave e degli eventuali studi già realizzati dalle parti e relativi al patrimonio immobiliare. Si individua già nello specifico l'approfondimento relativo al complesso di San Domenico per il quale l'Amministrazione ha intenzione di intraprendere un'esplorazione dell'interesse del mercato al fine di individuare mix appetibili per l'affidamento in gestione tramite concessione di valorizzazione. Per tale bene la fase 1 terminerà con l'approntamento degli atti tesi alla rilevazione di manifestazioni d'interesse;
- Fase 2: l'Unità di Coordinamento, opportunamente integrata dalle parti sottoscrittrici con professionalità che hanno sviluppato conoscenze ed esperienze in analisi di sostenibilità e fund raising e partendo dagli elaborati della Fase 1, individuerà le condizioni di base per rendere il progetto realmente sostenibile sia dal punto dell'appetibilità sul mercato, sia relativamente alla possibilità di intercettare investitori e/o partner del mondo privato. Durante la fase 2, l'Unità di Coordinamento, in forza degli accordi ed intese già sottoscritti dalle parti, potrà avviare un'attività di Audit finalizzata a raccogliere osservazioni e pareri. Nel dettaglio, l'Unità di Coordinamento si occuperà di approfondire gli elementi di forza e/o di debolezza dello specifico progetto. Al termine della fase 2, l'Unità di Coordinamento presenterà un nuovo elaborato nel quale dovranno essere chiaramente esplicitati, sulla base delle attività svolte e degli incontri effettuati, i seguenti temi: - criticità, punti di debolezza e rischi superati e/o attenuati e le metodologie adottate per superarli/attenuarli; - criticità, punti di debolezza e rischi che permangono e le ipotesi da sviluppare in Fase 3 per rendere maggiormente sostenibile/i il/i progetto/i;
- Fase 3: l'Unità di Coordinamento, eventualmente integrata dalle parti con figure professionali che hanno sviluppato esperienze significative sui temi critici che caratterizzano ancora il progetto, si occuperà di attuarlo nel concreto anche tramite la predisposizione dei documenti inerenti l'iter procedurale previsto dagli strumenti finanziari e/o normativi prescelti (ad es. avvisi pubblici, bandi di gara, ecc.). In questa fase, l'Unità di Coordinamento avrà l'obiettivo di realizzare un documento tecnico ed illustrativo finalizzato a promuovere il progetto (e le relative modalità di valorizzazione e gestione) tra potenziali partner pubblici e privati: l'attività potrà anche culminare nella strutturazione delle procedure per il perfezionamento delle ipotesi di valorizzazione (concessione, apporto/conferimento, ecc.);
- le Fasi 2 e 3 saranno attivate, in caso di buon esito della Fase 1, solo in presenza di un'espressa richiesta in tal senso da parte del Comune, alla quale seguirà la definizione di specifiche Intese Operative necessarie alla materiale esecuzione delle attività previste in tali Fasi;
4) dare atto che un eventuale contributo per lo svolgimento delle attività relative alle

suddette Fasi 2 e 3, svolte dalla Fondazione Patrimonio Comune, sarà stabilito con una o più successive specifiche Intese Operative tra Fondazione e Comune, fermo restando che esso sarà riconosciuto al termine delle attività e successivamente al buon esito delle azioni intraprese, mentre la Fase 1 relativa al complesso immobiliare del San Domenico sarà effettuata senza oneri aggiuntivi per il Comune;
5) dare atto che l'Accordo Quadro avrà durata di un anno dalla sottoscrizione e potrà essere rinnovato solo in forma espressa;

Visto lo schema di Intesa Operativa tra la Fondazione Patrimonio Comune e il Comune di San Gimignano inerente l'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione del complesso immobiliare ex convento ed ex carcere di San Domenico, in atti presso l'Ufficio Segreteria ed Affari Generali dell'Ente;

Dato atto che tale Intesa, avente ad oggetto la definizione delle tematiche su cui attivare la collaborazione relativa alle attività individuate nella Fase 3 di cui al vigente Accordo Quadro e determinare gli impegni delle parti al fine di rendere proficua ed efficace la collaborazione, in particolare mira a definire le attività di cooperazione sui temi di seguito elencati:
1. Strutturazione e coordinamento dell'animazione del territorio a supporto della Consultazione per la raccolta di manifestazioni d'interesse per la valorizzazione del complesso immobiliare denominato "ex convento ed ex carcere di San Domenico";
2. Definizione delle azioni concrete che comporranno il programma comunicativo a supporto della manifestazione d'interesse, che si articola nelle seguenti attività:
a) Ricerca delle principali manifestazioni di settore e degli eventi / convegni / conferenze / interviste durante i quali presentare il programma di valorizzazione in atto e le intenzioni del Comune espresse anche con la pubblicazione della Consultazione per la raccolta di manifestazioni d'interesse;
b) Costruzione di un percorso divulgativo condiviso e coordinato, finalizzato al buon esito della Consultazione;
c) Realizzazione di supporti documentali, anche multimediali, al fine di promuovere, nelle diverse sedi individuate, il programma di valorizzazione del bene, da concertare fra le Parti e consegnare al Comune entro e non oltre il 14.03.2016, di seguito elencati:

- un video/spot sul San Domenico e sui termini essenziali della manifestazione di interesse da pubblicare sul sito e far girare anche sui social;
- riprese video che documentino l'attuale stato dell'immobile, la sua particolare tipologia e le caratteristiche peculiari del complesso, anche grazie all'ausilio di un drone;
- un prodotto multimediale (anche trasferibile su DVD) con tutti i principali dati (soprattutto tecnici) in possesso sul San Domenico, in italiano e inglese, da poter consegnare agli interessati, nonché agli organi di stampa;
- un depliant/brochure a colori, in italiano e inglese, sul San Domenico e i termini essenziali della sua apertura al mercato, da consegnare su supporto informatico ed in 500 esemplari cartacei;
- una cartellina a colori sul San Domenico, od altro prodotto analogo concertato dalle parti, che possa supportare i suddetti e altri eventuali supporti divulgativi sul San Domenico, da consegnare su supporto informatico ed in 500 esemplari cartacei;
- Ideazione grafica di un logo identificativo del San Domenico, da riportare in tutti i materiali divulgativi.

3. Affiancamento per la definizione dei contenuti operativi del programma di valorizzazione e per la realizzazione in termini di controllo su tempi, qualità e costi e specificamente:
a) strutturare il cronoprogramma delle attività comunicative e della realizzazione dei supporti;
b) monitorare la definizione dei contenuti;
c) valutare la fattibilità delle operazioni definite nelle manifestazioni d'interesse.
4. Individuazione di strumenti attuativi del programma di valorizzazione definito a seguito

degli esiti della manifestazione d'interesse.

Preso atto che, per l'espletamento delle suddette attività, l'Intesa prevede che il Comune riconosca alla FPC un importo pari a € 20.000 (ventimila) oltre IVA di legge;

Ritenuto opportuno, per quanto in premessa, approvare la sopracitata Intesa Operativa, cui potranno seguire specifiche Intese Operative tra le parti;

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, i pareri favorevoli espressi dal responsabile interessato in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di ragioneria per la regolarità contabile;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

I**)** di approvare, per le motivazioni di cui in narrativa, lo schema di Intesa Operativa tra Comune e il Comune di San Gimignano inerente l'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico, n atti presso l'Ufficio Segreteria ed Affari Generali dell'Ente;

II) di dare atto che l'Intesa Operativa ha come oggetto la definizione delle tematiche su cui attivare la collaborazione relativa alle attività individuate nella Fase 3 di cui al vigente Accordo Quadro e determinare gli impegni delle parti al fine di rendere proficua ed efficace la collaborazione, ed, in particolare, mira a definire le attività di cooperazione sui temi di seguito elencati:
1. Strutturazione e coordinamento dell'animazione del territorio a supporto della Consultazione per la raccolta di manifestazioni d'interesse per la valorizzazione del complesso immobiliare denominato "ex convento ed ex carcere di San Domenico";
2. Definizione delle azioni concrete che comporranno il programma comunicativo a supporto della manifestazione d'interesse, che si articola nelle seguenti attività:
a) Ricerca delle principali manifestazioni di settore e degli eventi / convegni / conferenze / interviste durante i quali presentare il programma di valorizzazione in atto e le intenzioni del Comune espresse anche con la pubblicazione della Consultazione per la raccolta di manifestazioni d'interesse;
b) Costruzione di un percorso divulgativo condiviso e coordinato, finalizzato al buon esito della Consultazione;
c) Realizzazione di supporti documentali, anche multimediali, al fine di promuovere, nelle diverse sedi individuate, il programma di valorizzazione del bene, da concertare fra le Parti e consegnare al Comune entro e non oltre il 14.03.2016, di seguito elencati:

- un video/spot sul San Domenico e sui termini essenziali della manifestazione di interesse da pubblicare sul sito e far girare anche sui social;
- riprese video che documentino l'attuale stato dell'immobile, la sua particolare tipologia e le caratteristiche peculiari del complesso, anche grazie all'ausilio di un drone;
- un prodotto multimediale (anche trasferibile su DVD) con tutti i principali dati (soprattutto tecnici) in possesso sul San Domenico, in italiano e inglese, da poter consegnare agli interessati, nonché agli organi di stampa;
- un depliant/brochure a colori, in italiano e inglese, sul San Domenico e i termini essenziali della sua apertura al mercato, da consegnare su supporto informatico ed in 500 esemplari cartacei;
- una cartellina a colori sul San Domenico, od altro prodotto analogo concertato dalle parti, che possa supportare i suddetti e altri eventuali supporti divulgativi sul San Domenico, da consegnare su supporto informatico ed in 500 esemplari cartacei;
- Ideazione grafica di un logo identificativo del San Domenico, da riportare in tutti i materiali divulgativi.

3. Affiancamento per la definizione dei contenuti operativi del programma di valorizzazione e per la realizzazione in termini di controllo su tempi, qualità e costi e specificamente:
a) strutturare il cronoprogramma delle attività comunicative e della realizzazione dei supporti;
b) monitorare la definizione dei contenuti;
c) valutare la fattibilità delle operazioni definite nelle manifestazioni d'interesse.
4. Individuazione di strumenti attuativi del programma di valorizzazione definito a seguito degli esiti della manifestazione d'interesse.

III) di dare atto che l'Intesa Operativa, avente durata fino al 31/12/2016, prevede che il Comune riconosca alla FPC un importo pari a € 20.000 (ventimila) oltre IVA di legge;

IV) di trasmettere il presente atto al Dirigente del Settore Servizi alla Cultura e alla Persona affinché provveda all'attuazione di quanto deliberato col presente atto.

V) 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 BASSI GIACOMO	IL Vice Segretario GAMBERUCCI MARIO