



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 154 del 24/12/2020

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". PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISANAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE. APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INTERLOCUZIONE E BOZZA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE.

L'anno **duemilaventi**, il giorno **ventiquattro** del mese di **dicembre** alle ore **15:45** 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	Presente
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 e Bartalini presso la sede comunale e degli Assessori 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". PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISANAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE. APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INTERLOCUZIONE E BOZZA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 73 del D.L. 18/2020, il quale stabilisce che le giunte comunali possono riunirsi in modalità di videoconferenza, previa, in assenza di specifico regolamento, fissazione da parte del Sindaco delle modalità di svolgimento nel rispetto dei criteri di trasparenza e tracciabilità;

Visto il decreto sindacale n. 4 del 25/03/2020 con il quale sono state definite le modalità e i criteri di svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in videoconferenza e altre modalità telematiche ai sensi dell'art. 73 del D.L. 18/2020;

Premesso che:

- il Comune di San Gimignano ha acquisito a titolo non oneroso, 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" 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, 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, 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, la Provincia di Siena;

- con deliberazione del C.C. n. 92 del 29.12.2012 è stato approvato un Accordo di Governance fra il Comune e la Regione Toscana e la Provincia di Siena per la definizione delle modalità di attuazione dell'Accordo di Valorizzazione;

- con determinazione dirigenziale n. 576 del 28.10.2013 è stato affidato alla REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. di Milano l'incarico per la redazione del progetto preliminare per la riqualificazione del San Domenico;

- con deliberazione G.C. n. 115 del 23.07.2014 è stato approvato il "Progetto preliminare relativo ai lavori per il risanamento e la valorizzazione del complesso di San Domenico", in ottemperanza dell'Accordo di Valorizzazione;

- con decreto sindacale n. 22 del 29.08.2014 è stato conferito l'incarico dirigenziale dell'Unità di Progetto Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico e del Settore Servizi alla Cultura e alla Persona al Dr. Valerio Bartoloni;

- con deliberazione C.C. n. 76 del 30.11.2015 e determinazione dirigenziale n. 560 del 21.12.2015 è stata approvata la realizzazione di una consultazione pubblica per la raccolta di manifestazioni di interesse per la valorizzazione del San Domenico, espletatasi dal 21.12.2015 al 31.05.2016;
- con deliberazione C.C. n. 96 del 30.12.2015 è stato approvato un Accordo di Governance fra il Comune e la Regione Toscana per gli interventi riguardanti il San Domenico in esecuzione dell'Accordo di Valorizzazione (approvato dalla Regione Toscana con deliberazione G.R.T n. 1291 del 29.12.2015), sottoscritto in data 22.01.2016;
- con determinazione dirigenziale n. 318 del 28.06.2016 è stato affidato l'incarico per attività di ricostruzione del quadro conoscitivo propedeutica all'intervento di recupero e valorizzazione del San Domenico al R.T.I. Francesca Barone e Marco Fontana di Valsamoggia;
- con determinazione dirigenziale n. 362 del 25.07.2016 è stato approvato un accordo ex art. 15 della legge 241/1990 tra il Comune e l'Università degli Studi di Siena per la realizzazione di uno studio per un progetto tematico sul verde urbano del San Domenico, sottoscritto in data 21.10.2016;
- con deliberazioni G.C. n. 147 del 19.09.2016 e C.C. n. 61 del 28.10.2016 sono state approvate specifiche proposte 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 attribuzione e trasferimento del complesso (approvate dalla Regione Toscana con con deliberazione G.R.T. n. 1039 del 25.10.2016), tra cui l'inserimento della funzione "ricettiva" tra le funzioni e destinazioni d'uso del compendio;
- con deliberazione G.C. n. 202 del 01.12.2016 è stata approvata la nota di aggiornamento del D.U.P. 2017-2019, il quale prevede, ad integrazione del programma triennale dei lavori pubblici, un intervento per la riqualificazione del San Domenico "da realizzarsi tramite procedura di gara per la concessione dei lavori di riqualificazione";
- il 19.12.2016 è stato sottoscritto l'"Atto di modifica e integrazione del Programma di Valorizzazione" del San Domenico dagli enti componenti il Tavolo Tecnico e Operativo per l'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione (Comune di San Gimignano, Regione Toscana, 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);
- con deliberazione C.C. n. 81 del 23.12.2016 è stato approvato il programma triennale dei lavori pubblici 2017-2019 e l'elenco annuale dei lavori pubblici per l'anno 2017, con integrazione, ai sensi dell'art. 21, c. 4, del D.Lgs. 50/2016, dell'intervento di riqualificazione del San Domenico da realizzarsi attraverso "i lavori complessi ed interventi suscettibili di essere realizzati attraverso contratti di concessione o di partenariato pubblico privato";
- con deliberazione C.C. n. 3 del 20.01.2017 è stata approvata la variante semplificata al piano strutturale e al regolamento urbanistico comunale per il recepimento del nuovo Programma di Valorizzazione del San Domenico;
- con deliberazione G.C. n. 30 del 22.02.2017 si è approvato di procedere all'adeguamento del progetto preliminare del San Domenico al nuovo Accordo di Valorizzazione scaturito dalla sottoscrizione dell'Atto di modifica e integrazione del Programma di Valorizzazione e dalla relativa approvazione della variante semplificata al piano strutturale e al regolamento urbanistico onde pervenire alla redazione di un nuovo

progetto preliminare ai sensi dell'art. 23 del D.lgs. 50/2016 e dell'art. 17 del DPR 207/2010, da porre a base di gara per la riqualificazione del San Domenico ai sensi dell'art. 183 del D.lgs. 50/2016;

- con determinazione dirigenziale n. 144 del 23.03.2017 è stato affidato il servizio di adeguamento del progetto preliminare del San Domenico e del relativo piano economico finanziario, rispettivamente allo Studio NCB Architettura di Milano ed alla REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. di Milano;
- con determinazioni dirigenziali n. 281 del 25.05.2017 e n. 332 del 16.06.2017 sono stati affidati i servizi di completamento dell'attività di ricostruzione del quadro conoscitivo propedeutica all'intervento di recupero e valorizzazione del San Domenico ed il servizio di rilievo topografico e laser scanner delle grotte ipogee del compendio al R.T.P. Francesca Barone e Marco Fontana di Valsamoggia;
- con decreto dirigenziale n. 5 del 26.05.2017 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio (Arch. Alberto Sardelli);
- con determinazione dirigenziale n. 333 del 16.06.2017 è stato affidato il servizio di supporto al R.U.P. per la programmazione e progettazione della procedura di affidamento della concessione in project financing del San Domenico all'Ing. Accursio Pippo Oliveri di Sciacca e all'Avv. Alessandro Secondo Massari di Santarcangelo di Romagna;
- il 30.06.2017 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo una prima versione del progetto preliminare per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico ai fini di un parere propedeutico all'approvazione del progetto da parte del Comune;
- nell'incontro tecnico del 12.07.2017 fra Comune e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo è stato sottoscritto un Verbale nel quale la soprintendenza attesta che il progetto preliminare del San Domenico "è da ritenersi pienamente conforme al vigente Accordo di Valorizzazione del bene [...] e alle vigenti norme in materia di tutela e valorizzazione dei beni culturali e pertanto suscettibile di essere posto a base di gara per la riqualificazione del Complesso";
- con deliberazione G.C. n. 135 del 18.08.2017 è stato affidato al Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio il mandato per predisporre una modifica alla scheda del Regolamento Urbanistico "RQm12_3" relativa alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica del San Domenico volta sia ad integrare, con la funzione ricettiva, le destinazioni ammesse per l'edificio attualmente rimasto di proprietà dell'Agenzia del Demanio e sede della stazione dei Carabinieri Forestali (ex CFS), sia ad eliminare la tabella dei parametri urbanistici di suddivisione di percentuale della S.U.L. complessiva, in quanto foriera di possibili interpretazioni equivocanti le reali destinazioni d'uso previste dal vigente Accordo di Valorizzazione del San Domenico;
- con determinazione dirigenziale n. 507 del 2.10.2017 è stato affidato il servizio di verifica del progetto preliminare per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico all'Ing. Girolamo Interrante di Sciacca;
- con rapporto conclusivo dell'ing. Girolamo Interrante del 21.11.2017 sulle attività di verifica del progetto preliminare del San Domenico è stata attestata la validità del progetto ex art. 26 del D.lgs. 50/2016;
- con atto del R.U.P. del 23.11.2017 è stato validato il progetto preliminare del San Domenico;

- nell'ambito di un incontro tecnico del 21.11.2017 fra Comune, Regione Toscana e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo è stato sottoscritto un verbale con cui sono stati condivisi i termini generali di affidamento della concessione per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico;
- con deliberazione C.C. n. 66 del 4.12.2017 sono stati approvati i termini generali di affidamento della concessione per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico, in attuazione dell'Accordo di Valorizzazione e delle disposizioni di cui al verbale dell'incontro tecnico fra Comune e Soprintendenza del 12.07.2017;
- con deliberazione G.C. n. 210 del 15.12.2017:
 - è stato approvato il "Progetto Preliminare per il risanamento e la valorizzazione del complesso di San Domenico" e i relativi allegati;
 - sono stati approvati gli indirizzi e le direttive per il responsabile del procedimento ai fini dello svolgimento della gara per l'affidamento della concessione per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico, da espletarsi ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016, relativamente alla specificazione delle funzioni e destinazioni d'uso di alcune aree del complesso previste dal relativo Programma di Valorizzazione;
- con determinazione dirigenziale n. 733 del 29.12.2017 è stata avviata la gara europea con procedura aperta per l'affidamento della concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del San Domenico, ai sensi dell'art. 183, commi 1-14, del D.lgs. 50/2016, con termine di presentazione delle offerte per il giorno 31.05.2018;
- con determinazione dirigenziale n. 213 del 10.04.2018 è stato prorogato il succitato termine di presentazione delle offerte al 31.07.2018;
- con deliberazione G.C. n. 124 del 1.08.2018, in ragione della mancata presentazione di offerte per la suddetta gara, sono stati approvati:
 - l'avvio di una nuova procedura di gara per l'affidamento della concessione dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico, da espletarsi sulla base della medesima documentazione di gara approvata con le succitate deliberazione G.C. n. 210/2017 e determinazione dirigenziale n. 733/2017;
 - una specificazione della funzione e destinazione d'uso dell'area prevista dal Programma di Valorizzazione denominata "Orto di San Domenico";
- con determinazione dirigenziale n. 468 del 03.08.2018 è stata avviata una nuova gara europea con procedura aperta per l'affidamento della concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del San Domenico, ai sensi dell'art. 183, commi 1-14, del D.Lgs. 50/2016, stabilendo un termine di presentazione delle offerte per il giorno 11.01.2019;
- con deliberazione C.C. n. 4 del 5.03.2019, in ragione della mancata presentazione di offerte per la suddetta gara, sono stati approvati:
 - la modifica del programma triennale delle opere pubbliche 2019-2021 e l'elenco annuale dei lavori pubblici per l'anno 2019 approvati con deliberazione C.C. n. 65 del 20.12.2018, con l'integrazione, ai sensi dell'art. 21, c. 4, del D.lgs. 50/2016, dell'intervento di riqualificazione del San Domenico, da realizzarsi attraverso "i lavori complessi ed interventi suscettibili di essere realizzati attraverso contratti di concessione o di partenariato pubblico privato";
 - l'avvio di una procedura di gara per l'affidamento 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 sulla base della medesima documentazione di gara approvata con determinazione dirigenziale n.

468/2018 e di specifiche disposizioni relative alla specificazione delle funzioni e destinazioni d'uso di indicate aree previste dal Programma di Valorizzazione del San Domenico, nonché di specifici elementi inerenti alle modalità di affidamento della concessione indicati nell'atto in oggetto (procedura avviata previo nulla osta della Regione Toscana comunicato tramite pec prot. 4044 del 22.02.2019);

- con deliberazione G.C. n. 46 del 26.03.2019 è stato approvato l'avvio di una nuova procedura di gara per l'affidamento in project financing della concessione per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico, da espletarsi ai sensi dell'art. 183, commi 1-14, del D.lgs. 50/2016;

- con determinazione dirigenziale n. 237 del 10.04.2019 è stata avviata la gara europea con procedura aperta per l'affidamento in project financing della concessione per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico, da espletarsi ai sensi dell'art. 183, commi 1-14, del D.lgs. 50/2016, ponendo a base di gara gli atti approvati con deliberazioni G.C. n. 210/2017 e n. 124/2018 e determinazioni dirigenziali n. 733/2017 e 468/2018 con le modifiche di cui alla deliberazione C.C. n. 4/2019 e deliberazione G.C. n. 46/2019, ponendo quale termini di presentazione delle offerte il 31.10.2019;

- con decreto dirigenziale n. 36 del 29.11.2019 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il territorio (Ing. Valentina Perrone);

- 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 del San Domenico dell'unica offerta pervenuta all'amministrazione concedente, 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 Genesis S.p.A. (mandante); Raggruppamento Temporaneo di Professionisti (da ora in poi: R.T.P.) Paolieri (mandante);

- con determinazione dirigenziale n. 770 del 17.12.2019 è stata costituita la commissione giudicatrice per l'affidamento della concessione del risanamento e della valorizzazione del San Domenico (previa designazione da parte della Regione Toscana, tramite mail prot. 2530 del 21.11.2019, di un proprio rappresentante quale membro della commissione);

- con determinazioni dirigenziali n. 188 del 20.04.2020 e n. 210 del 12.05.2020:

- sono stati approvati i verbali della Commissione giudicatrice, la quale ha attribuito al progetto definitivo valutato un punteggio complessivo di 70,10/100;

- è stato nominato promotore della procedura di gara il R.T.I. Opera San Gimignano S.r.L. (mandataria); Opera Laboratori Fiorentini S.p.A. (mandante); Setten Genesis S.p.A. (mandante); Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Paolieri (mandante);

- con lettera pec del 18.05.2020 inviata alla società mandataria del Costituendo R.T.I., l'Amministrazione:

- ha comunicato, ai sensi dell'art. 76, comma 5, del D.Lgs 50/2016, di aver nominato formalmente, con determinazioni dirigenziali nn. 188/2020 e 210/2020, il succitato Costituendo R.T.I. quale promotore della procedura per la concessione in oggetto;

- ha invitato il promotore alla formale costituzione ed all'invio all'ente del relativo atto costitutivo;

- ha invitato il R.T.I. ad una interlocuzione con il Comune per l'illustrazione delle richieste di modifica progettuale dell'amministrazione aggiudicatrice ai fini dell'approvazione del

progetto definitivo del promotore ex art. 183, cc. 10, lett. c) e 11 D.lgs. 50/2016 ed art. 3.1 del disciplinare di gara;

- ha rappresentato al promotore di essere tenuto alla presentazione al Comune del piano di recupero del San Domenico, previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati, da porre in approvazione da parte dell'ente ai fini della successiva approvazione del progetto definitivo;

Dato atto che, con atto notarile rep. 52.730 del 9.06.2020, a rogito del Notaio Vincenzo Gunnella di Firenze, il costituendo R.T.I. nominato promotore si è formalmente costituito in R.T.I. finalizzato all'esecuzione dei servizi relativi alla concessione in oggetto, costituito da Opera San Gimignano S.r.l. (mandataria) ed Opera Laboratori Fiorentini S.p.A. (mandante), con sede a Firenze, Setten Genesis S.p.A (mandante) con sede a Oderzo, R.T.P. rappresentato da Marco Giorgio Luigi Paolieri (mandante), con sede a Firenze;

Dato atto che, dopo la suddetta costituzione del R.T.I., è stata avviata l'interlocuzione tra il Comune ed il promotore per la valutazione di eventuali proposte di modifica del Comune da apportare al progetto definitivo del promotore, ai sensi dell'art. 183, cc. 10, lett. c) e 11 del D.lgs. 50/2016 e dell'art. 3.1 del Disciplinare di gara, estrinsecatasi tramite vari contatti, con il coinvolgimento dei consulenti legali delle parti, ed incontri, concretizzatasi:

a) in una bozza di dichiarazione avente per oggetto "Procedura di gara per la concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico. Interlocuzione tra amministrazione aggiudicatrice e promotore";

b) in una bozza di "Contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico";

Dato atto che la Regione Toscana, quale ente comproprietario in quota indivisa del San Domenico ai sensi del già citato Accordo di Governance per gli interventi sul San Domenico, in risposta ad una specifica richiesta del Comune del 17.10.2020, con la quale è stata trasmessa l'allegata bozza di contratto scaturita dall'interlocuzione con il promotore, ha espresso, tramite pec del 22.10.2020 (prot. 21341), un nulla osta:

- alla concessione del San Domenico per 69 anni da parte del Comune al succitato promotore ad esito della procedura di gara avviata con determinazione n. 237/2019;

- alla possibilità che il Comune "proceda in via d'urgenza con interventi manutentivi sul complesso [...], per evitare l'ulteriore degrado del complesso stesso, anche nelle more della piena attivazione del contratto di concessione in project financing, secondo quanto stabilito dall'art. 4 comma 3 dell'Accordo di Governance [...]. Al fini del rimborso *pro quota* dei costi sostenuti eventualmente necessario, il Comune di San Gimignano trasmetterà tempestivamente a Regione Toscana, ultimati gli interventi di urgenza, una relazione contenente le motivazioni dell'urgenza, l'illustrazione dei lavori effettuati con il quadro economico delle spese ed una verifica di congruità delle stesse";

Richiamati:

- la Relazione ed i relativi allegati avente per oggetto "Concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico", sottoscritta il 13.11.2020 (prot. 23463) dal Dirigente dell'Unità di Progetto Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico, Dr. Valerio Bartoloni, dal Responsabile Unico del

Procedimento dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico, Ing. Valentina Perrone e dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari, Dr. Mario Gamberucci;

- il parere sulla procedura inerente all'affidamento in project financing della concessione del San Domenico formulato dal Segretario Generale, Dr.ssa Eleonora Coppola, in data 10.11.2020 (prot. 23393 del 13.11.2020);

- la deliberazione G.C. n. 128 del 13.11.2020, con la quale, alla luce della Relazione prot. 23463/2020 e del parere del Segretario Generale prot. 23393/2020 di cui sopra (allegati all'atto deliberativo):

1) si approvano le finalità, i termini e gli esiti dell'interlocuzione tra il Comune ed il promotore della procedura in oggetto, finalizzata alla valutazione di eventuali proposte di modifica del Comune da apportare al progetto definitivo del promotore ex art. 183, cc. 10, lett. c) e 11 del D.lgs. 50/2016 ed art. 3.1 del Disciplinare di gara, concretizzatisi:

a) nella bozza di dichiarazione avente per oggetto "Procedura di gara per la concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico. Interlocuzione tra amministrazione aggiudicatrice e promotore" (allegata all'atto deliberativo);

b) nella bozza del "Contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico" (allegata all'atto deliberativo);

2) si rinvia l'approvazione definitiva delle suddette bozze di dichiarazione e di contratto alla preventiva formulazione all'ente di uno specifico parere giuridico pro veritate da parte di un qualificato studio professionale da incaricare, nonché a successive deliberazioni della Giunta e del Consiglio Comunale;

3) si approva l'affidamento di un servizio legale teso all'ottenimento di un parere giuridico pro veritate da parte di un qualificato studio professionale al fine di verificare la piena legittimità giuridica dell'ipotesi contrattuale e procedurale prefigurata e sostanziata nelle suddette bozze di dichiarazione e di contratto, dando mandato al Dirigente dell'Unità di Progetto Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico di provvedere in tal senso;

- la determinazione dirigenziale n. 499 del 17.11.2020, con la quale si affida il servizio di formulazione di un parere giuridico pro veritate all'Avv. Alessandro Secondo Massari con studio in Santarcangelo di Romagna (RN), al fine di verificare la piena legittimità giuridica dell'ipotesi contrattuale e procedurale prefigurata e sostanziata nelle bozze di dichiarazione e di contratto in allegato alla succitata deliberazione G.C. n. 128/2020 relativamente alla procedura di concessione in oggetto;

Richiamata la deliberazione G.C. n. 136 del 28.11.2020, con la quale, alla luce del parere giuridico pro veritate formulato dall'Avv. Alessandro Secondo Massari in data 25.11.2020 (prot. 24566 del 26.11.2020), si approvano;

a) la bozza di dichiarazione avente per oggetto "Procedura di gara per la concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico. Interlocuzione tra amministrazione aggiudicatrice e promotore";

b) la bozza del "Contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico" e relativi allegati;

2) si rinvia al Consiglio Comunale la definitiva approvazione delle suddette bozze di dichiarazione e di contratto, previa trasmissione dell'atto deliberativo alla Regione Toscana, quale ente comproprietario in quota indivisa del San Domenico, ai fini di una piena condivisione del percorso amministrativo intrapreso;

Dato atto di aver trasmesso la succitata deliberazione G.C. 136/2020 alla Regione Toscana tramite lettere pec del 03.12.2020 (prot. 25272) e del 05.12.2020 (prot. 25479) ai fini ed in ottemperanza dell'atto deliberativo medesimo;

Rilevato che, a seguito di ulteriori approfondimenti di carattere giuridico, si è ritenuto opportuno pervenire ad alcune modifiche delle succitate bozze di dichiarazione e di contratto di concessione, consistenti in:

- eliminazione del brano finale della bozza di dichiarazione (denominata "documento di interlocuzione"), inerente all'impegno delle parti a rinunciare a pretese di ordine risarcitorio o indennitario in caso di eventuale dichiarazione di nullità o inefficacia del contratto da parte delle competenti autorità esclusivamente in relazione alle modalità applicative dell'art. 183, comma 11, del D. Lgs 50/2016"), e trasferimento di tale brano, con modifiche non sostanziali, nella bozza del contratto di concessione (nuovo art. 28 - "Clausola di salvaguardia");

- modifica dell'art. 6, comma 1, della bozza del contratto di concessione tramite la previsione di un termine massimo di decorrenza della Fase 1, stabilito al 31.12.2021, e introduzione del nuovo succitato art. 28 - "Clausola di salvaguardia";

Dato atto che tali modifiche non influiscono sui contenuti del succitato parere giuridico pro veritate formulato dall'Avv. Alessandro Secondo Massari, così come attestato dalla comunicazione dello stesso legale del 24.12.2020 (prot. 26770);

Vista la Relazione avente per oggetto "Concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico", sottoscritta il 24.12.2020 (prot. 26766) dal Dirigente dell'Unità di Progetto Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico, Dr. Valerio Bartoloni, dal Responsabile Unico del Procedimento dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico, Ing. Valentina Perrone e dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari, Dr. Mario Gamberucci, unita come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegato 1;

Preso atto che la succitata Relazione fornisce una puntuale ed articolata descrizione del complesso di San Domenico e delle procedure amministrative per la sua acquisizione e riqualificazione, tramite concessione in project financing, finora espletate dal Comune di San Gimignano, soffermandosi su: 1) caratteristiche generali del complesso; 2) quadro giuridico nazionale vigente in materia di partenariato pubblico privato e project financing; 3) atti e procedure per l'acquisizione e la riqualificazione del San Domenico; 4) progetto definitivo per il risanamento e la valorizzazione; 5) interlocuzione post gara fra Comune e promotore; 6) contratto di concessione prefigurato nell'ambito dell'interlocuzione post gara; 7) cronologia degli atti e delle procedure; ed enfatizzando in particolar modo le questioni sollevate nei paragrafi da 6.3 a 6.8;

Visto il parere giuridico pro veritate sulla legittimità dell'ipotesi contrattuale e procedurale prefigurata dall'amministrazione e sostanziata nella succitata bozza di contratto formulato dall'Avv. Alessandro Secondo Massari in data 25.11.2020 (prot. 24566 del 26.11.2020) ed integrato in una successiva versione in data 02.12.2020 (prot. 25145), unito come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegato 2;

Preso atto che tale parere, dopo una disamina di tutta l'articolata documentazione inerente alla procedura in oggetto, rispondendo in maniera articolata e approfondita alle specifiche questioni giuridiche sollevate dall'amministrazione, ritiene, in sintesi:

- ammissibile la stipula del contratto di concessione a struttura unitaria e "bifasica", prima dell'approvazione del progetto definitivo, in deroga all'art. 183, comma 11, del Codice dei contratti pubblici, con riferimento: a) all'equivalenza di ratio ed effetti giuridici tra la disposizione dell'art. 183, comma 11, del D.lgs. 50/2016 e la subordinazione della piena attivazione della concessione alla condizione giuridica sospensiva dell'approvazione del progetto definitivo del concessionario; b) all'interpretazione della nota della Regione Toscana (pec del 22.10.2020 prot. 21341) quale atto non preclusivo per il Comune a procedere alla sottoscrizione "anticipata" del contratto di concessione; c) all'assenza di contro-interessati e al limitato rischio di azioni di terzi in relazione alla stipula anticipata del contratto;
- ammissibile la stipula di un contratto di concessione non totalmente corrispondente, dopo la fase di negoziazione ed interlocuzione avviata con il promotore, né al contenuto dello schema posto a gara, né a quello del promotore in sede di offerta, in relazione sia alla espressa previsione di cui all'art. 183, comma 3, del D.lgs. 50/2016, sia alla natura non sostanziale delle modifiche apportate, anche ai sensi dell'art. 175, comma 7, del D.lgs. 50/2016;
- ammissibile l'assunzione da parte degli enti concedenti degli oneri conseguenti all'assolvimento dell'eventuale standard urbanistico, nonché delle previsioni relative ai parcheggi pertinenziali e alla sosta di relazione, in quanto non previsti a carico del concessionario nei documenti di gara;
- ammissibile l'inclusione nel contratto di concessione, all'interno della prima fase, dell'esecuzione da parte del concessionario dei lavori indifferibili e urgenti, escludendo la configurabilità ex ante di un affidamento diretto di lavori, ed evidenziando le criticità derivanti dall'affidamento dei medesimi lavori a diverso operatore economico;

Valutati altresì, anche alla luce del predetto parere:

- la particolare pregnanza dell'interesse pubblico sotteso all'effettiva realizzazione dell'intervento di valorizzazione del San Domenico, in ragione della palese rilevanza strategica, sul piano economico e sociale, della valorizzazione del complesso, con evidenti benefici per l'economia del territorio locale e regionale, per le positive ricadute sul piano culturale, occupazionale (basti pensare che la bozza di contratto di concessione contempla, quale relativo allegato, un prospetto di "Misure per la creazione di nuove occupazioni") e per l'immagine del Comune di San Gimignano;
- l'esigenza di provvedere ad interventi, indifferibili e urgenti, di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di scongiurare un ulteriore degrado del complesso, i quali hanno posto al Comune l'esigenza di individuare tempestivamente soluzioni giuridico-amministrative efficaci, soprattutto alla luce dell'obbligo di tutela del bene di interesse storico-artistico in capo agli enti pubblici ex art. 30 del D.lgs. 42/2004;
- l'esigenza di individuare modalità operative pienamente compatibili con l'attuale rilevante carico di lavoro dell'ufficio tecnico comunale che consentano di provvedere ai suddetti interventi indifferibili e urgenti di manutenzione con adeguata tempestività;
- l'attuale contesto normativo, caratterizzato dai molteplici, recenti provvedimenti emergenziali varati dal Governo e dal Parlamento per contrastare la drammatica crisi

economica indotta dalla pandemia da Covid-19 (tra cui in primis il “Decreto Semplificazioni”, D.L. 76/2020 conv. L. 120/2020) e dalle misure di semplificazione e accelerazione introdotte per il settore dei contratti pubblici, dal quale emerge una chiara volontà del legislatore di privilegiare un approccio non formalistico-burocratico ma pragmatico-sostanzialistico nell’affidamento, stipula ed esecuzione di appalti e concessioni, nella prospettiva di realizzare concrete misure di urgente rilancio degli investimenti e di contrasto alla grave crisi economica da Covid-19;

Rilevato che le suddette considerazioni offrono sostanziali elementi di conforto alla legittimità del percorso giuridico intrapreso dall’ente e finalizzato alla stipulazione dello specifico contratto di concessione in oggetto;

Visto il parere del Segretario Generale, Dr.ssa Eleonora Coppola, del 03.12.2020, prot. 25290, unito come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegato 3, con il quale, alla luce dei sopra richiamati approfondimenti tecnico-giuridici, si condivide la legittimità della procedura intrapresa relativamente al contratto di concessione de quo;

Visti:

a) il documento di interlocuzione avente per oggetto “Procedura di gara per la concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico. Interlocuzione tra amministrazione aggiudicatrice e promotore”, unito come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegato 4;

b) la bozza del “Contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico” e relativi allegati, unita come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegato 5;

Rilevati e ponderati tutti i vari aspetti, le problematiche e le criticità inerenti alla bozza di contratto ed all’intera procedura di concessione in oggetto rappresentati dalla Relazione prot. 26766/2020 (con particolare riferimento alle questioni di cui ai paragrafi da 6.3 a 6.8), dal parere giuridico pro veritate formulato dall’Avv. Alessandro Secondo Massari e dal parere del Segretario Generale;

Ritenuto di confermare pienamente la condivisione del percorso giuridico sinora perseguito dall’amministrazione già espressa nella succitate deliberazioni G.C. nn. 128/2020 e 136/2020, ribadendo la necessità di garantire la tempestiva esecuzione di eventuali interventi urgenti di manutenzione sul complesso da parte del promotore della procedura in oggetto e di ottemperare in particolar modo all’obbligo di garantire la sicurezza e la conservazione del San Domenico quale bene culturale ai sensi dell’art. 30 del D.lgs. 42/2004, nonché per le altre motivazioni estrinsecate nelle sopra richiamate deliberazioni della Giunta Comunale e nell’allegata Relazione prot. 26766/2020;

Ritenuto di modificare il programma triennale delle opere pubbliche 2020-2022 e l’elenco annuale dei lavori pubblici per l’anno 2020 approvati con deliberazioni C.C. n. 76 del 27.12.2019 e n. 44 del 30.09.2020 con l’integrazione, ai sensi dell’art. 21, comma 4, D.lgs. 50/2016, dell’intervento di riqualificazione del San Domenico, da realizzarsi attraverso “i lavori complessi ed interventi suscettibili di essere realizzati attraverso contratti di concessione o di partenariato pubblico privato”;

Ritenuto opportuno, pertanto, approvare:

a) il documento di interlocuzione avente per oggetto "Procedura di gara per la concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico. Interlocuzione tra amministrazione aggiudicatrice e promotore", unita come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegato 4;

b) la bozza del "Contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico" e relativi allegati, unita come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegato 5;

Ritenuto inoltre di rinviare al Consiglio Comunale la definitiva approvazione delle suddette bozze di testo e di contratto;

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, legalmente resi;

DELIBERA

1) di approvare, per i motivi di cui in narrativa e di cui alla Relazione avente per oggetto "Concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico" prot. 26766/2020, unita come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegato 1, alla luce del parere giuridico pro veritate formulato dall'Avv. Alessandro Secondo Massari prot. 25145/2020 e del parere del Segretario Generale, Dr.ssa Eleonora Coppola, prot. 25290/2020, uniti come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegati 2 e 3;

a) il documento di interlocuzione avente per oggetto "Procedura di gara per la concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico. Interlocuzione tra amministrazione aggiudicatrice e promotore", unito come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegato 4;

b) la bozza del "Contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico" e relativi allegati, unita come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione in Allegato 5;

2) di rinviare al Consiglio Comunale la definitiva approvazione del documento di interlocuzione e della bozza del contratto di concessione cui al punto 1);

3) di trasmettere il presente atto al Dirigente dell'Unità di Progetto Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico, al Responsabile Unico del Procedimento dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico, al Dirigente del Settore Servizi Finanziari ed al Segretario Comunale, per gli adempimenti di competenza in ordine a quanto deliberato;

4) 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



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE GESTIONE VALORIZZAZIONE "SAN DOMENICO"

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1028/2020 del SETTORE GESTIONE VALORIZZAZIONE "SAN DOMENICO" ad 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". PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISANAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE. APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INTERLOCUZIONE E BOZZA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE. 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.

24/12/2020

Sottoscritto dal Responsabile
(BARTOLONI VALERIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO
PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1028/2020 ad 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". PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISANAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE. APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INTERLOCUZIONE E BOZZA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE. 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:

24/12/2020

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Giunta N. 154 del 24/12/2020

GESTIONE VALORIZZAZIONE "SAN DOMENICO"

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". PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISANAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE. APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INTERLOCUZIONE E BOZZA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE..

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

li, 24/12/2020

Il Responsabile 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 Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale N. 154 del 24/12/2020

GESTIONE VALORIZZAZIONE "SAN DOMENICO"

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". PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISANAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE. APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INTERLOCUZIONE E BOZZA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE..

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, 05/01/2021

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 Giunta Comunale N. 154 del 24/12/2020

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". PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISANAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE. APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INTERLOCUZIONE E BOZZA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE..

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 24/12/2020 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, 15/01/2021

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