



**COMUNE DI SAN GIMIGNANO**  
Provincia di Siena

Copia dell' Originale

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**N. 3 DEL 28/01/2014.**

**OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 69 DELLA L.R. 1/2005 DEL PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO SOCIO-SANITARIO DI S. FINA**

L'anno DUEMILAQUATTORDICI, il giorno VENTOTTO del mese di GENNAIO alle ore 15:00 , nell'apposita sala del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno, dietro invito diramato dal Sindaco nelle forme di legge.

Dall'appello nominale risultano presenti:

<b>BASSI GIACOMO</b>	<b>P</b>	<b>LAMPIS ALBERTO</b>	<b>P</b>
<b>BURGASSI SIMONE</b>	<b>P</b>	<b>RICCIARDI ELENA</b>	<b>A</b>
<b>FIASCHI LEONARDO</b>	<b>P</b>	<b>SALINI EROS</b>	<b>A</b>
<b>MARRUCCI ANDREA</b>	<b>P</b>	<b>BERTELLI BRUNELLO</b>	<b>A</b>
<b>BARTALINI GIANNI</b>	<b>P</b>	<b>MANZI DUCCIO</b>	<b>A</b>
<b>ANTONELLI MARCO</b>	<b>P</b>	<b>SANCIOLO CLAUDIO</b>	<b>P</b>
<b>FULIGNATI MASSIMILIANO</b>	<b>P</b>	<b>BAGNAI ALIGHIERO</b>	<b>P</b>
<b>BRACALI ROSSELLA</b>	<b>P</b>	<b>PIETRONI SILVIA</b>	<b>P</b>
<b>GAROSI ILARIA</b>	<b>P</b>		

Presiede il Sig. Giacomo Bassi, Sindaco.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori esterni:

Assiste e cura la redazione del presente verbale la Dott.ssa Eleonora Coppola, Segretario Comunale.

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente ed essendo presenti 13 consiglieri su 17 assegnati, dichiara aperta la seduta designando scrutatori i sigg.: , , .

**Il Sindaco:** introduce l'argomento e ringrazia l'Architetto Milani e i tecnici Comunali Sardelli e Caruso. per la sua presenza. Cede la parola all'Assessore Simone Burgassi per le sue considerazioni sul lavoro che viene presentato.

**L'Assessore Comunale Simone Burgassi:** relaziona brevemente sul progetto che riguarda il Santa Fina. Il 28 febbraio p.v. ci sarà una presentazione nell'ambito della partecipazione in Sala Tamagni.

**L'Architetto Elisa Caruso:** illustra le slides sul "Progetto di Recupero".

**L'Architetto Paolo Milani:** illustra il lavoro svolto con la collaborazione dell'Architetto Sardelli e dell'Architetto Caruso. Il lavoro è stato svolto nel rispetto delle normativa vigente e nel rispetto dei vincoli esistenti. descrive alcuni studi sugli interventi da realizzare.

**Il Sindaco:** ringrazia e chiede se ci sono interventi.

**Il Consigliere Comunale Claudio Sanciolo Capogruppo della "Lista Civica Cittadini per San Gimignano":** propone che la ristrutturazione del Santa Fina sia fatta in funzione di una residenza confortevole e moderna non come è adesso.

**Il Consigliere Comunale Silvia Pietroni Capogruppo di "Rifondazione Comunisti Italiani":** condivide in gran parte le considerazioni fatte dalla Lista Civica. Si tratta comunque un aspetto da valorizzare.

**Il Consigliere Comunale Leonardo Fiaschi del Gruppo "Centrosinistra per San Gimignano":** a nome del proprio Gruppo ringrazia tutti coloro che hanno lavorato al Piano di Recupero per la dettagliata presentazione e per la redazione del progetto. Si tratta di un lavoro approfondito che presenta anche un cronoprogramma dei lavori da realizzare. Da parte della maggioranza c'è sempre stata la prospettiva di ristrutturare questi spazi. Dovrebbero arrivare i finanziamenti e forse alla fine del 2014 i lavori dovrebbero iniziare.

**Il Consigliere Comunale Alberto Lampis del Gruppo "Centrosinistra per San Gimignano":** non comprende come, anche se tutti sono d'accordo nel recupero, non ci sia accordo sull'utilizzo. Fin'ora non sono uscite idee alternative se non il mantenimento della residenza che resterà e che sarà ancora migliore.

**Il Consigliere Comunale Alighiero Bagnai del Gruppo della "Lista Civica Cittadini per San Gimignano":** sono contrari alla realizzazione del progetto perchè dovrebbe essere potenziata la residenza e non l'ospedale essendocene già uno a 10 Km. Una riabilitazione deve stare vicino ad un ospedale e qui non è così. Si meraviglia che i Sindaci non valutino tutte queste cose.

**Il Sindaco:** dopo l'adozione del Piano, sarà convocata la Conferenza dei Servizi cui seguirà la pubblicazione sul Burt cui seguirà il periodo delle osservazioni. Queste saranno fatte sul piano di recupero eventualmente emendato all'esito della Conferenza, previa, se necessaria, riadozione del Piano stesso. Poi nel merito ringrazia tutti per il lavoro svolto, ma vuol ribadire che l'intervento è unitario che riprende un tema che questa Amministrazione ha sempre portato avanti. Non si può scindere il recupero della residenza senza anche la riabilitazione. Il S. Fina ragiona tutto insieme anche dal punto di vista

dell'impiantistica. Siamo di fronte ad un'operazione di ammodernamento ma anche di fissazione un'operazione che dal fine del 700 caratterizza il S. Fina nel suo contesto ed operatività. Vuol sottolineare anche lo sforzo fatto per realizzare un risparmio energetico anche se di difficile realizzazione e poi la questione dei parcheggi e del verde. Tutto rispettando la monumentalità della struttura.

Dichiarazione di voto.

**Il Consigliere Pietroni:** capisce che siamo in campagna elettorale, gli spiace che per accreditare le proprie posizioni si strumentalizza quello che è stato detto da altri. Qui è stato detto di pensare alla ristrutturazione complessiva del complesso S. Fina e poi di spostare da un'altra parte il centro di riabilitazione che crede debba essere in prossimità di un ospedale. Questo non inficia niente, ma in prospettiva limita quelle che potrebbero essere le prospettive di un centro di riabilitazione restando limitato a certi tipi di intervento. Per questo il suo voto è contrario.

**Il Consigliere Sanciole:** dichiara il suo voto contrario. Nell'operazione dal punto di vista politico ci vede un'operazione campanilistica. La loro è una posizione impopolare per la tesi sostenuta. Si tratta di un'operazione fuori da tempo. Bisognerebbe andare avanti aldilà della ricerca del consenso. Bisognerebbe elevare il senso comune e fare un salto di qualità.

**Il Consigliere Marrucci:** sul S. Fina la maggioranza ha sempre mantenuto i piedi per terra. E questo lavoro lo dimostra. Per i campanilismi c'è soltanto la Lista Civica e su come intervenire forse avevano pensato diversamente prima e sono contenti per il consenso alla ristrutturazione complessiva. La funzione del S. Fina è da preservare anche nel contesto del centro storico. Crede che la strada intrapresa sia fattibile e deve essere percorsa. Pertanto il voto è favorevole.

Quindi:

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che:

- Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30 novembre 2007;
- Con Deliberazione n. 101 del 22 dicembre 2009 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico di cui all'art.55 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1;
- Con Deliberazione n. 63 del 31 luglio 2012 il Consiglio Comunale ha approvato la prima Variante al RU;
- Con Deliberazione n. 47 del 30.07.2013 il Consiglio Comunale ha approvato la variante puntuale al Regolamento Urbanistico per la riqualificazione del presidio socio-sanitario di S. Fina;
- Con Parere dell'Autorità competente è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.22 della L.R. 12

febbraio 2010 n.10 per la variante puntuale al RU per la riqualificazione del presidio socio-sanitario di S. Fina, approvando l'allegato Documento preliminare – Valutazione iniziale del processo di VAS;

- Con parere dell'11 febbraio 2013 l'Autorità Competente ha escluso dal procedimento di VAS la variante al RU per la riqualificazione del presidio socio-sanitario di S. Fina, ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della L.R. 12 febbraio 2010 n.10 pertanto il Piano di Recupero in oggetto non è soggetto a verifica di assoggettabilità a VAS.

**DATO ATTO** pertanto che il piano di recupero in oggetto non è soggetto a verifica di assoggettabilità a VAS.

**VISTO** il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 72 del 24.07.2007 e implementato con la deliberazione di Consiglio Regionale n. 32 del 16.06.2009.

**VISTO** il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 14.12.2011.

**VISTO** il concorso di progettazione per la riqualificazione del presidio socio sanitario indetto dall'azienda USL7 con deliberazione n. 664 del 11/12/2009.

**VISTO** in proposito il verbale della conferenza dei servizi indetta dall'Azienda USL 7 del 15.06.2012 per l'esame del progetto preliminare per la riqualificazione del presidio socio-sanitario di S. Fina in San Gimignano, risultato vincitore del concorso di progettazione bandito dalla stessa Azienda USL.

**VISTO** il vigente Regolamento Urbanistico Comunale ed in particolare la scheda normativa di indirizzo progettuale RQm 12\_2.

**DATO ATTO** che con la deliberazione n. 157 del 26.09.2013 la Giunta Comunale ha individuato: il progettista e responsabile del procedimento, nella persona dell'Arch. Alberto Sardelli Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e il garante della comunicazione nella persona del geom. Bettina Spinelli;

**DATO ATTO** che l'intervento ricade, in parte, in area sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e pertanto si applicano le procedure di cui all'art. 36 del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).

**DATO ATTO** che il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati progettuali, depositati in formato digitale presso l'ufficio servizi per il territorio:

## **1. ANALISI CONOSCITIVA**

### *1.1. Indagini storiche*

#### *1.1.1. Relazione storica*

#### *1.1.2. Cartografia storica*

- 1.1.2.1. *Carta del 1782*
- 1.1.2.2. *Catasto Leopoldino 1823*

### *1.1.3. Piante indagini stratigrafiche*

- 1.1.3.1. *Pianta piano seminterrato*
- 1.1.3.2. *Posizionamento tasselli piano seminterrato*
- 1.1.3.3. *Pianta piano terra*
- 1.1.3.4. *Posizionamento tasselli piano terra*
- 1.1.3.5. *Pianta piano primo*
- 1.1.3.6. *Posizionamento tasselli piano primo*

### *1.1.4. Fasi di crescita*

- 1.1.4.1. *XII - XIV secolo*
- 1.1.4.2. *XIV - XVI secolo*
- 1.1.4.3. *XVI secolo – 1823*
- 1.1.4.4. *1823 – 1860*
- 1.1.4.5. *Fine XIX – 1945*
- 1.1.4.6. *Dopoguerra*

## *1.2. Inquadramento territoriale*

- 1.2.1 *Estratto Piano Strutturale – Tav. P4b*
- 1.2.2 *Scheda Piano Strutturale UP10*
- 1.2.3 *Estratti Regolamento Urbanistico – Tav. P5d*
- 1.2.4 *Scheda Regolamento Urbanistico – N1A RQm 12\_2*
- 1.2.5 *Planimetria catastale*

## **2. STATO DI FATTO**

### *2.1. Planimetria generale stato attuale (scala 1:500)*

### *2.2. Piante stato attuale (scala 1:200)*

- 2.2.1. *Pianta piano interrato*
- 2.2.2. *Pianta piano interrato*
- 2.2.3. *Pianta piano terra*
- 2.2.4. *Pianta piano primo ammezzato*
- 2.2.5. *Pianta piano primo*
- 2.2.6. *Pianta piano secondo ammezzato*
- 2.2.7. *Pianta sottotetto*
- 2.2.8. *Pianta coperture*

### *2.3. Prospetti Nord e Sud stato attuale (scala 1:200)*

- 2.4. *Prospetti Ovest e Est stato attuale (scala 1:200)*
- 2.5. *Sezioni 1-1, 2-2 , 3-3, 4-4 stato attuale (scala 1:200)*
- 2.6. *Sezioni 5-5, 6-6 stato attuale (scala 1:200)*
- 2.7. *Sezioni 7-7, 8-8 stato attuale (scala 1:200)*
- 2.8. *Documentazione fotografica, panoramica e di dettaglio*

### **3. ANALISI DEL VALORE**

- 3.1. *Analisi del valore e del degrado*
- 3.2. *Piante analisi del valore (scala 1:300)*
  - 3.2.1 *Pianta piano seminterrato*
  - 3.2.2 *Pianta piano terra*
  - 3.2.3 *Pianta piano primo*

### **4. PIANO DI RECUPERO**

- 4.1 *Schede normative di attuazione*
  - 4.1.1 *Porzione di Valore Rilevante – Piano terra*
  - 4.1.2 *Porzione di Valore – Piano seminterrato*
  - 4.1.3 *Porzione di Valore – Piano terra*
  - 4.1.4 *Porzione di Valore – Piano primo*
  - 4.1.5 *Porzione di Valore Scarso – Piano terra*
  - 4.1.6 *Porzione di Valore Scarso – Piano primo*
  - 4.1.7 *Porzione di Valore Nullo - Piano seminterrato*
  - 4.1.8 *Porzione di Valore Nullo – Piano terra*
  - 4.1.9 *Porzione di Valore Nullo – Piano primo*
  - 4.1.10 *Porzione “Ex novo”- Secondo livello seminterrato*
  - 4.1.11 *Porzione “Ex novo”- Piano terreno – seminterrato*
  - 4.1.12 *Spazi esterni*
- 4.2 *Planimetria generale di progetto (scala 1:500)*
- 4.3 *Piante di progetto (scala 1:200)*
  - 4.3.1 *Pianta piano interrato*
  - 4.3.2 *Pianta piano interrato parcheggio*
  - 4.3.3 *Pianta piano terra*
  - 4.3.4 *Pianta piano primo*
  - 4.3.5 *Pianta coperture*
- 4.4 *Prospetti Nord e Sud di progetto (scala 1:200)*
- 4.5 *Prospetti Ovest e Est di progetto (scala 1:200)*

- 4.6 *Sezioni 1-1, 2-2 di progetto (scala 1:200)*
- 4.7 *Sezioni 3-3, 4-4 di progetto (scala 1:200)*
- 4.8 *Sezioni 5-5, 6-6 di progetto (scala 1:200)*
- 4.9 *Sezioni 7-7, 8-8 di progetto (scala 1:200)*
- 4.10 *Sezione 9-9 di progetto (scala 1:200)*
- 4.11 *Planivolumetrico di progetto*
- 4.12 *Viste di progetto*
  - 4.12.1 *Vista "a"*
  - 4.12.2 *Vista "b"*
  - 4.12.3 *Vista "c"*
  - 4.12.4 *Vista "d"*
- 4.13 *Parametri edilizi stato di progetto (scala 1:200)*
- 4.14 *Schema degli impianti a rete (scala 1:500)*
- 4.15 *Fasi di intervento*
  - 4.15.1 *Pianta cantiere*
  - 4.15.2 *Pianta piano interrato parcheggio*
  - 4.15.3 *Pianta piano interrato*
  - 4.15.4 *Pianta piano terra*
  - 4.15.5 *Pianta piano primo*
- 4.16 *Relazione e normativa di piano*

**ALLEGATI:**

- A) *Indagini geologiche*
- B) *Relazione archeologica*

Il tutto a firma dell'Arch. Alberto Sardelli in qualità di coordinatore e responsabile della progettazione, e del Dott. Geol. Alessandro Murratzu iscritto all'Ordine dei Geologi al n. 640 ciascuno per le proprie competenze.

**DATO ATTO** che in data 21.01.2014 si è provveduto al deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto – Siena, sede di Siena, delle indagini geologiche, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/2005 s.m.i e Regolamento 53/R.

**SENTITA** la commissione comunale per il paesaggio che in data 22.01.2014 ha espresso il seguente parere: favorevole.

**SENTITA** la commissione edilizia comunale che in data 22.01.2014 ha espresso il seguente parere: favorevole.

**VISTO** il rapporto del garante della comunicazione redatto ai sensi dell'art. 20 della LR 1/2005 ed allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

**VISTA** la relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art.16 comma 2 della L.R. 1/05 che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale.

**VISTO** l'atto di delega sottoscritto dal Direttore Generale dell'Azienda Usl 7 di Siena, Dott. Nicolò Pestelli con la quale il Sindaco pro tempore del Comune di San Gimignano è delegato alla sottoscrizione del "Piano di Recupero del Complesso ex Ospedale Santa Fina" in nome e per conto dell'Azienda medesima, allegato alla presente qual parte integrante e sostanziale.

**VISTA** la dichiarazione resa in data 11.12.2013 dal Dott. Geol. Alessandro Murrattu è stata certificata l'adeguatezza delle indagini geologiche.

**VISTA** l'attestazione resa dall'Arch. Alberto Sardelli in data 21.01.2014 circa la compatibilità degli elaborati progettuali con le indagini geologiche ai sensi dell'art. 62 c.1 e 2 della L.R. 1/2005.

**VISTA** la Legge Regionale 12 gennaio 2005 n. 1 recante "Norme per il governo del territorio" e s.m.i.

**VISTA** il D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

**ACQUISITO**, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere favorevole espresso dal responsabile interessato in ordine alla regolarità tecnica;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Tutto ciò premesso.

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Sindaco:

Presenti	n.	13
Votanti	n.	13
Favorevoli	n.	10
Contrari	n.	3 (Sanciolo – Bagnai – Pietroni)
Astenuti	n.	00

#### **DELIBERA**

- di **ADOTTARE** ai sensi dell'art.69 della L.R.1/2005 il "Piano di Recupero del complesso socio sanitario di S. Fina".
- di **TRASMETTERE** copia del presente atto al Responsabile del Procedimento del Piano di Recupero e Responsabile del Servizio Arch. Alberto Sardelli, per gli adempimenti gestionali conseguenti al presente atto e quant'altro dovesse occorrere.



- di TRASMETTERE copia del presente atto al Geom. Bettina Spinelli in qualità di garante della comunicazione per l'espletamento delle funzioni assegnate.
- di INCARICARE il Responsabile del Procedimento di provvedere alla trasmissione dell'atto adottato ai soggetti istituzionali competenti di cui all'art. 69 della L.R. n. 1/2005.
- di DEPOSITARE l'atto adottato presso l'Amministrazione Comunale per 45 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT.

Successivamente;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Sindaco:

Presenti	n.	13
Votanti	n.	13
Favorevoli	n.	10
Contrari	n.	3 (Sanciolo – Bagnai – Pietroni)
Astenuti	n.	00

### **DELIBERA**

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

IL PRESIDENTE  
F.to Sig. Giacomo Bassi

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Eleonora Coppola

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale, che, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 267/2000, copia della presente deliberazione sarà affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dalla data odierna.

San Gimignano, li, 29/01/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Eleonora Coppola

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

- La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_ decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs 267/2000.
- La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

San Gimignano, li,

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

### **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Certifico io sottoscritto che, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 267/2000, copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo On Line per 15 giorni consecutivi dal 29/01/2014 al 13/02/2014

San Gimignano, li

IL MESSO COMUNALE

---

*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione all'Albo Pretorio On-Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento firmato è conservato negli Archivi del Comune di San Gimignano.*