

UT



Attention of :

IL SINDACO

Marco Buselli

Comune di Volterra

Piazza dei Priori 1

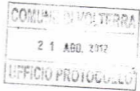
56048 Volterra

(PI)

Italy

08-08-2012

08403



Objct: Observations of Document From Comune Di Volterra- Verbale Di Deliberazione Del Consiglio Comunale N.º 41 del 22/06/2012-Implementation Plan Poggio alle Croci(Transformation Area SD ATPA 10).

Regeneration of the housing development in the area of the ex-Psychiatric Hospital.

The Adoption under art 69 of the Legge Regionale 1/2005.

Thankyou for your letter dated 21/06/2012

I am sending here with my observations of the above document.

As stated in the document, maximum clarity is absolutely necessary hence I have put my points very clearly for attention of all to consider.

Look forward to our meeting on 27th August 2012, when we can hopefully resolve points of concern.

Kind Regards

Kuldeep Kumar Desaur

Representative of Poggio alle Croci S.r.l.

Via Monte Tambura, 26

55049 Viareggio (LU)

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL DOCUMENTO PRODOTTO DAL COMUNE DI VOLTERRA
-VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 41 del 22/06/2012-
Piano Attuativo Poggio alle Croci (Area di Trasformazione SD ATPA10).
Recupero del complesso Edilizio dell'area dell'ex ospedale psichiatrico.
Adozione ai sensi dell'art. 69 della L.R. n.1/2005.

Il Proponente Kuldeep Kumar Desaur ha letto e studiato il Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale.

Il Proponente segnala i seguenti commenti sulla base delle sue osservazioni in merito a quest'ultimo documento, come di seguito:

premesso che il Proponente ha sempre voluto e vuole, come richiamato nel documento di adozione, la massima chiarezza in merito al futuro del PAC,

si ricorda che Poggio alle Croci sarà una proprietà privata, sarà finanziato da fondi privati per tutte le sue opere e le spese inerenti il suo sviluppo.

Ne deriva che sarà uno sviluppo per il massimo piacere dei suoi abitanti, per le persone che acquisteranno le loro proprietà in questo luogo.

Il Proponente ha per parte sua, per un gesto di buona volontà ed apertura alla città di Volterra, proposto di aprire il PAC all'esterno:
i ristoranti, le SPA e il centro congressi saranno fruibili al pubblico esterno, "MA SOLAMENTE SECONDO I TERMINI E LE CONDIZIONI DETTATE DAL PROPONENTE" (Questi termini e condizioni sono ancora da stabilire in un secondo momento e sono soggette a modifiche qualora richiesto dal Proponente).

Il Proponente assolutamente NON accetta ciò che è stato scritto nel documento di adozione, e cioè che l'uso dei servizi privati per un pubblico esterno diventerà obbligatorio per legge, secondo le convenzioni del progetto.

Per essere ancora più precisi e chiari solamente tre impianti menzionati qui di seguito saranno aperti per l'uso pubblico e solo in virtù dei regolamenti interni del PAC che verranno stabilite dal Proponente e NON dal comune di Volterra:

- i due ristoranti;
- SPA solamente intese come centri termali (non le piscine);
- il Centro Congressi

Tutte le altre strutture del complesso saranno ad uso esclusivo dei residenti del PAC.

Altri punti che vanno ricordati:

Il Proponente aveva proposto di costruire un museo della memoria che fosse donato al Comune di Volterra, ma solamente a condizione che il museo venisse gestito dalla direzione di Poggio alle Croci. Se questa condizione non risultasse accettabile il Proponente sarebbe ancora disposto a costruire il museo della memoria, ma non mancherà di considerarlo parte della sua proprietà privata



e quindi di consentirne un accesso controllato al pubblico, secondo le normali disposizioni di apertura dei musei privati.

Il Proponente vorrebbe anche proporre un percorso alternativo per il parco pubblico, che sarà più adatto come parco per il pubblico e soprattutto per i bambini di Volterra (trovare un luogo appropriato potrebbe essere un punto interessante da discutere con il Comune).

Servizio navetta gratuito tra Volterra e Poggio alle Croci sarà a carico del comune di Volterra. (Ne abbiamo parlato anche in passato).

Il Maragliano è una costruzione che verrà utilizzata completamente come edificio residenziale.

La costruzione n.8 del progetto verrà utilizzata come ristorante.

Per chiarire punto per punto.

-Il Museo della Memoria sarà costruito e donato gratuitamente al Comune di Volterra partendo dalla totale consapevolezza che il Museo della Memoria sarà gestito dalla Direzione di Poggio alle Croci, dal management interno del PAC. Se questo concetto non fosse accettato come dato assodato dai precedenti accordi, il Proponente sarà ancora disposto a costruire il museo della memoria, ma lo terrà completamente all'interno della proprietà privata e non lo donerà al comune.

-Il Centro Congressi sarà reso disponibile per essere affittato/noleggato per eventi al grande pubblico, come e quando risulterà disponibile SOLAMENTE sulla base dei termini e delle condizioni gestionali del PAC, dato che per queste ultime va ricordato che il soggetto Poggio alle Croci potrà attuare cambiamenti se e quando richiesto dal Proponente. Il Proponente non accetta che la sua offerta di apertura al pubblico esterno del suo impianto privato diventi, in qualsivoglia maniera, legge.

-Le due piazze saranno da creare in aree private e per l'uso esclusivo dei residenti del Poggio Alle Croci. Qualora ci siano degli eventi che si terranno in questi due piazze la Direzione del PAC assegnerà, a propria discrezione, un certo numero di biglietti o posti a sedere per il pubblico esterno. Qualora ci siano degli eventi completamente privati la gestione del PAC non assegnerà alcun posto per il pubblico esterno.

- I ristoranti e le SPA termali saranno aperte al pubblico esterno solamente secondo i termini e le condizioni della Direzione del PAC. I regolamenti gestionali di Poggio alle Croci non diventeranno legge poiché la Direzione del PAC deve, di diritto, poter variare di volta in volta, adattandosi alla realtà privata, la propria gestione di Poggio alle Croci.

- Il Proponente ha sempre contestato i cinque punti di sosta del percorso belvedere creati come punti panoramici rivolti ai vecchi edifici. Nel fornire questi cinque punti "panoramici" si dovrà tener conto del rispetto della privacy degli occupanti degli edifici residenziali. Per questa ragione il Proponente non può assolutamente garantire l'accessibilità visiva ai tre edifici-padiglioni dell'antico ospedale in ogni momento della giornata e dell'anno.

-Il Proponente si assume la piena responsabilità della manutenzione delle aree verdi del parco pubblico e del parcheggio pubblico. Il Proponente avrà anche la totale responsabilità di aprire e chiudere il parco pubblico ed il parcheggio pubblico.

-Per quanto riguarda il servizio di bus gratuito citato nel documento, che vorrebbe collegare il centro storico della città di Volterra con Poggio alle Croci, l'Area San Lazzaro e l'ospedale con



Piazza Martiri e Porta a Selci, questo è di responsabilità del comune di Volterra e non della Società privata Poggio alle Croci. Il Proponente non si assumerà la responsabilità urbanistica di un servizio pubblico che metta in connessione tutti i punti citati sopra.

-Il punto in cui si fa menzione dell'approvazione del progetto che dovrebbe diventare una semplice variante allo Strumento Urbanistico e si aggiunge che comunque le aree potrebbero rientrare nel punto 2 dell'art 52 '2. *In tali aree - con esclusione degli spazi già designati come parcheggio Pp e piazze Pz - possono essere inclusi i parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte, senza una specifica individuazione dell'uso per la sosta nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione"*; in merito a ciò il Proponente evidenzia che tutte le strutture all'interno di Poggio alle Croci resteranno proprietà privata e quindi, l'uso che ne verrà fatto sarà privato a meno che il Proponente non ne offra l'utilizzo al pubblico in genere, come nel caso dei ristoranti, della SPA termale e del Centro Congressi.

-Il Proponente sottolinea ancora una volta il punto sostanziale secondo cui la gestione del Museo della Memoria rimarrà sotto la direzione di Poggio alle Croci. In caso contrario, il Museo rimarrà di proprietà del Proponente, pur essendo aperto al pubblico per le visite.

- Il Proponente, come ha già detto molte volte, ripercorrendo il documento segnala che la visibilità dei tre padiglioni non può essere garantita in ogni momento.

-L'edificio n.8 sarà utilizzato come ristorante e non come ludoteca o altro tipo di edificio.

-l'edificio Maragliano sarà utilizzato al piano terra e primo piano per l'edilizia residenziale e non come ristorante.

-Il Proponente propone inoltre al comune di trasferire il parco pubblico ed il parcheggio pubblico in un'altra posizione in accordo con il Comune. Questo offrirà una sistemazione migliore e più adatta per le vie di comunicazione di Volterra e in particolare per i bambini di Volterra.

-Il Percorso Belvedere -per maggior chiarezza si fa notare che la terminologia "a cavallo" non risulta applicabile in questo contesto poiché il Percorso Belvedere è un parco pubblico e non può chiaramente far da ponte, sconfinare, nell'area privata.

Quanto sopra scritto riguarda le osservazioni del Proponente al momento attuale avendo dato lettura del documento n.41 del 22/06/2012, e l'intento di questa lettera diretta al Sindaco di Volterra è il pieno desiderio di chiarire le parti dal proprio punto di vista di Proponente.

In quest'ottica, come in precedenza già riportato nella lettera del 19/06/2012, il Proponente segnala l'importanza di poter raggiungere la maggior precisione possibile per le osservazioni allo stato attuale, pur tenendo nella dovuta attenzione le possibili rivalutazioni nel tempo dei singoli aspetti del progetto, rammentando comunque di aver richiesto con il dovuto anticipo burocratico un confronto tra le parti, come segnalato anche prima della riunione per il Piano attuativo di Poggio Alle Croci.

Distinti saluti

Kuldeep Kumar Desaur
Representative of
Poggio Alle Croci srl.
Via Monte Tambura, 26
55049 Viareggio

Kuldeep Kumar Desaur
Poggio Alle Croci srl.
08/08/2012



OBJECT: OBSERVATION OF DOCUMENT FROM COMUNE DI VOLTERRA
-VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.º 41 del 22/06/2012-
Implementation Plan Poggio alle Croci (Transformation Area SD ATPA10).
Regeneration of the housing development in the area of the ex-Psychiatric Hospital.
The Adoption under art 69 of the Legge Regionale 1/2005.

The Proposer Kuldeep Kumar Desaur has studied the Verbale di Deliberation del Consiglio Comunale.

The Proposer is making comments on his observations of this document as follows:

The Proposer as he has always wanted and as mentioned in the Adoption Paper wants Maximum Clarity in the functions of the development.

Poggio alle Croci will be a Private Property, it will be Privately funded for all its works and expenses.

Hence it will be a development for the Maximum Enjoyment for its residents for people who will buy their properties in this development.

The Proposer has out of his own good will gesture proposed that he will open:
the restaurants, the SPA and Congress Centre to the general public, "BUT ONLY UNDER THE TERMS AND CONDITIONS SET OUT BY THE Proposer" (These terms and conditions are still to be set out at a later stage and are subject to change if required by the Proposer).

The Proposer Absolutely Does NOT accept what is written in the Adoption document that the use of its private facilities for the public will become a forced compulsory law by the conventions draft.

To be EVEN MORE PRECISE AND CLEAR only three facilities mentioned below will be opened for the public use and ONLY under Regulations to be set out by the Proposer and NOT by the municipality of Volterra.

- ▲ the Two Restaurants.
- ▲ SPA only (not the swimming pools)
- ▲ Congress Centre

All other facilities of the complex will be for the sole use of the residents of the development.

Other points to be mentioned :

The Proposer has proposed to build a museum of memory than to be donated to the Municipality of Volterra but only under the condition that the museum will be managed by the management of Poggio alle Croci. If this condition is not acceptable than the Proposer is still willing to build the museum of memory but will keep it as part of its private property and still allow the public to come and view objects of interest in the museum.

The Proposer would also like to propose an alternative location for the public park, which will be



more suitable as a park for the public and especially for the children of Volterra (appropriate location can be discussed with the municipality).

Free bus service between Volterra and Poggio alle Croci will be at the expense of the municipality of Volterra. (We have mentioned this in the past also.)

Maragliano building to be used fully as a residential building.

Building 8 to be used as restaurant.

To Clarify Point by Point.

- ▲ Museo della Memoria will be built and donated for free to the Municipality of Volterra on the full understanding that the Museo della Memoria will be managed by the Management of Poggio alle Croci development. If this is not acceptable than the Proposer is still willing to build the museo of memoria but will keep it under its private property and not donate it to the municipality.
- ▲ The Congress Centre will be made available for renting for events to the general public as and when available ONLY under the terms and conditions of Management of Poggio alle Croci subject to changes if and when required by Proposer. The Proposer does not accept that its offer of use of its private facility for the public will become a law.
- ▲ The two piazzas to be built are in the private area and for the sole use of the residents of Poggio Alle Croci development. If an event is held in these two piazzas than the management of Poggio alle Croci will allocate certain number of tickets or places to the public but at its own discretion. If a Private event takes than the public will not be allocated any places.
- ▲ The restaurants and SPA will be open to the public only under terms and conditions of the management of Poggio alle Croci and these regulations will not become law as they may be varied from time to time as it suits the management of Poggio ale Croci.
- ▲ The Proposer has always objected to the five view points from the belvedere path. In providing these five view points the privacy of the occupants of the residential buildings must be respected. Proposer cannot absolutely guarantee the view of the three pavillion buildings from the five view points at all times.
- ▲ The proposer accepts the full responsibility of maintenance of the green areas in the public park and in the public car park. The proposer will also take full responsibility to open and close the public park and the public car park.
- ▲ Regarding the free bus service mentioned in the document connecting the Volterra historical city centre with Poggio alle Croci, the San Lazzaro Area and the hospital with Piazza Martiri and Porta a Selci, this is the responsibly of the municipality and not the private society Poggio alle Croci. The Proposer will not take the responsibility of the movement of general public between the above points.
- ▲ The point where it is mentioned the project's approval should be a variant of the Strumento Urbanistico and under point 2 art 52 , "2. *In such spaces – with the exclusion of those already designated as car park Pp and squares Pz – can be included the car parks related to the activities without a specific use. "territorial use and proceddhures of intervention and*

actuation". The Proposer points out all facilities within Poggio alle Croci will REMAIN under private ownership and private usage unless the Proposer proposes and offers the usage to general public such as for its restaurants, SPA and the Congress Centre only.

- ▲ The Proposer Stresses again the point that the management of Museo della Memoria will remain under the management of Poggio alle Croci. Otherwise the museo will remain property of Proposer but still open to public to visit the museo della memoria.
- ▲ The Proposer as has already mentioned many times that the visibility of the three pavilions cannot be guaranteed at all times.
- ▲ Building 8 will be used as a Restaurant and not Ludo tecca or a general building.
- ▲ Maragliano will be used on ground floor and first floor as residential building and not as a restaurant.
- ▲ Proposer also proposes to the municipality to relocate the public park and public car park to another location in agreement with the municipality. This will give a better and bigger part for the people of Volterra and especially for children of Volterra.
- ▲ Percorso Belvedere - for clarity again note that the term "Cavallo" is not applicable in this case as the Percorso Belvedere is in public Park and not bridging into the private area.

Above are the observations of the Proposer for time being and would like to Clarify his points fully before full adoption takes place as per Proposer's letter to the Sindaco of Volterra before the committee meeting to consider the Piano Attuativo for Poggio Alle Croci.

Distinti saluti

Kuldeep Kumar Desaur
Poggio Alle Croci srl.

08/08/2012



Kuldeep Kumar Desaur
Representative of
Poggio Alle Croci srl.
Via Monte Tambura, 26
55049 Viareggio