



Comune di  
**San Gimignano**



**INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO DEL  
MOVIMENTO FRANOSO CAMPING "BOSCHETTO DI  
PIEMMA" - LOC.S.LUCIA. – COMUNE DI SAN  
GIMIGNANO  
CUP C23F26000010004**



**DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE  
(Art. 3 All. I.7 del D. Lgs. 36/2023)**

RUP

Ing. Valentina Perrone



## PREMESSA

Il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP), redatto in base all'art. 3, allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023 e in coerenza con il quadro esigenziale e con la soluzione individuata nel DOCFAP, ove redatto, indica, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione. Il DIP è redatto e approvato prima dell'affidamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sia in caso di progettazione interna, che di progettazione esterna alla stazione appaltante; in quest'ultimo caso, il DIP dovrà essere parte della documentazione di gara per l'affidamento del contratto pubblico di servizi, in quanto costituisce parte integrante del "Capitolato del servizio di progettazione". In caso di progettazione interna alla stazione appaltante il DIP è allegato alla lettera d'incarico.

Di seguito , verranno analizzati:

1. lo stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale;
2. gli obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le funzioni che dovranno essere svolte, i fabbisogni e le esigenze da soddisfare, i livelli prestazionali da raggiungere, nonché le soluzioni progettuali alternative, anche sulla base di quanto riportato nel quadro esigenziale;
3. i requisiti tecnici che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente ed al soddisfacimento delle esigenze di cui al punto 2;
4. i livelli della progettazione da sviluppare ed i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento;
5. gli elaborati grafici e descrittivi da redigere;
6. eventuali raccomandazioni per la progettazione, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente ed alle valutazioni ambientali strategiche (VAS), ove pertinenti, nonché eventuali codici di pratica, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che l'amministrazione intenda porre a base della progettazione dell'intervento, ferme restando le regole e le norme tecniche vigenti da rispettare;
7. i limiti finanziari da rispettare e l'eventuale indicazione delle coperture finanziarie dell'opera;
8. il sistema di scelta del contraente per la realizzazione dell'intervento, ai sensi degli articoli da 153 a 173 del nuovo Codice dei contratti pubblici (D. Lgs. n. 36/2023);
9. indicazione di massima dei tempi necessari per le varie fasi dell'intervento.

## Dati Generali

| ENTE                                                                                                                                                 | RUP (Responsabile Unico di Progetto)                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comune di San Gimignano<br>Piazza Duomo, 2<br><a href="mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it">comune.sangimignano@postacert.toscana.it</a> | Ing. Valentina Perrone<br><a href="mailto:lavoripubblici@comune.sangimignano.si.it">lavoripubblici@comune.sangimignano.si.it</a> |



## 1. Stato dei luoghi

L'intervento interesserà un'area situata all'interno della struttura ricettiva "Camping Il Boschetto di Piemma", situato nei pressi degli impianti sportivi della Frazione di Santa Lucia. In seguito ad un evento meteorologico straordinario, che ha causato notevoli danni in molte località del territorio comunale, si è verificato un movimento franoso superficiale, ma importante. Come ipotizzato in seguito ad interventi tecnici svolti nell'immediato (indagini geognostiche), tale evento è la diretta conseguenza dell'azione di dilavamento superficiale che, nel tempo, ha causato un indebolimento della struttura del corpo di versante. Inoltre, come evidenziato anche dalla relazione geologica, la fratturazione dell'ammasso dovuta all'incidenza degli apparati radicali, ha contribuito in maniera importante al verificarsi di quanto descritto.

Al fine di rendere la successiva fase progettuale il più coerente possibile con gli obiettivi che questo ente si pone, si è deciso di procedere all'installazione di un inclinometro, a valle del movimento, ma a monte di un secondo movimento franoso, al fine di scongiurare una correlazione fra l'evento e il dissesto a valle. Le letture infatti possono dare un utile contributo allo studio della componente dinamica del movimento in oggetto.

Ad oggi non si rilevano dati che possano giustificare una riattivazione dell'evento a valle, né una correlazione fra i due eventi. Pertanto, si può procedere a programmare e porre in essere un intervento di ripristino che permetta alla struttura ricettiva di garantire gli standard di sicurezza previsti per il normale svolgimento dell'attività ricettiva.



Fig. 1: Estratto area di progetto da Google Maps



Comune di  
**San Gimignano**



### *Indicazioni catastali*

L'area interessata dall'intervento è censita al N.C.E.U. del Comune di San Gimignano, foglio 0103, particella 405.



## **ESTRATTO CARTOGRAFICO DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA E RELATIVE NORME**

### *Indicazione cartografica delle aree di intervento*

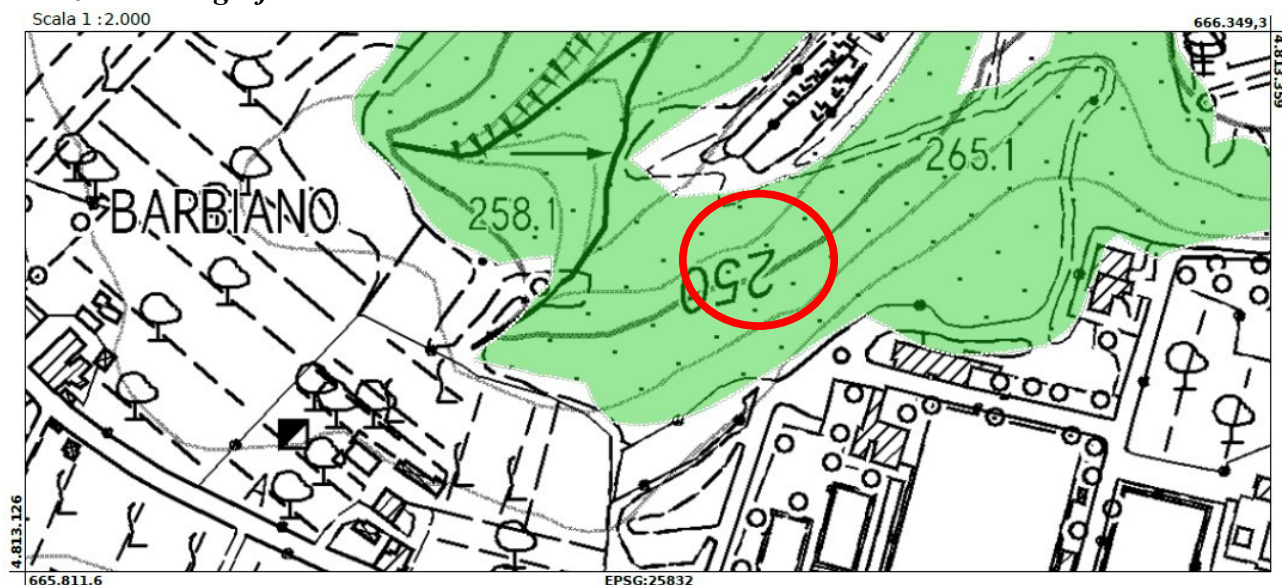


Fig. 3: Estratto cartografico dal sito GEOSCOPIO – PIT – Art. 136/142 D. Lgs. 42/2004

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO  
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage  
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901  
C.F. e P.IVA 00102500527 - [www.comune.sangimignano.si.it](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)

**SAN  
GIMIGNANO**



La zona in oggetto, come evidenziato in Fig. 3, rientra nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico boschivo.

### *Aree sottoposte a tutela*

L'area non è ricompresa all'interno della perimetrazione del sito UNESCO n. 550

Denominazione: zona circostante il Centro Storico di San Gimignano\_

Codice Unesco: IT. 395

Anno: 1990

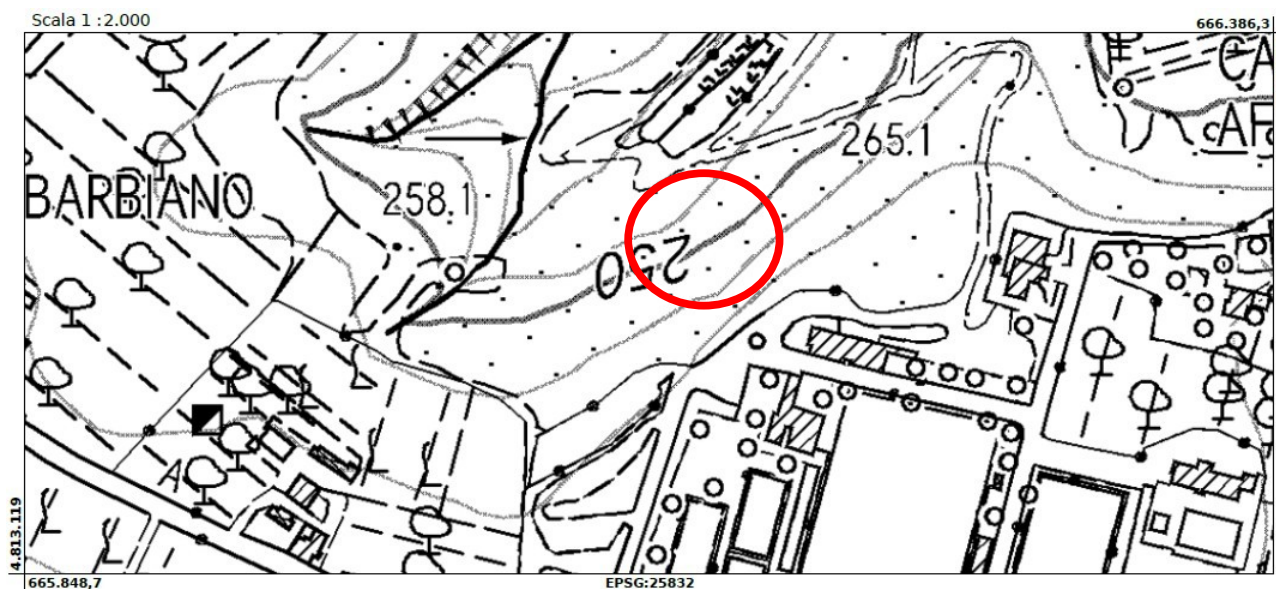


Fig. 4: Estratto cartografico dal sito GEOSCOPIO – siti UNESCO – Vincolo Archeologico.

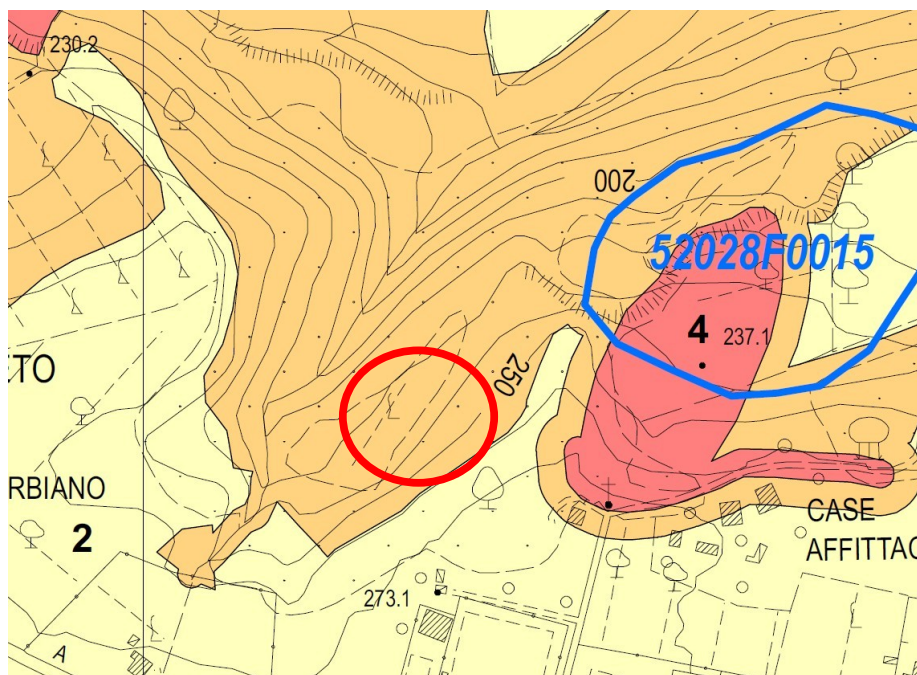


Fig. 6: Estratto cartografico POC\_cartografia Pericolosità Geologica (Classe G.3 – Pericolosità media).

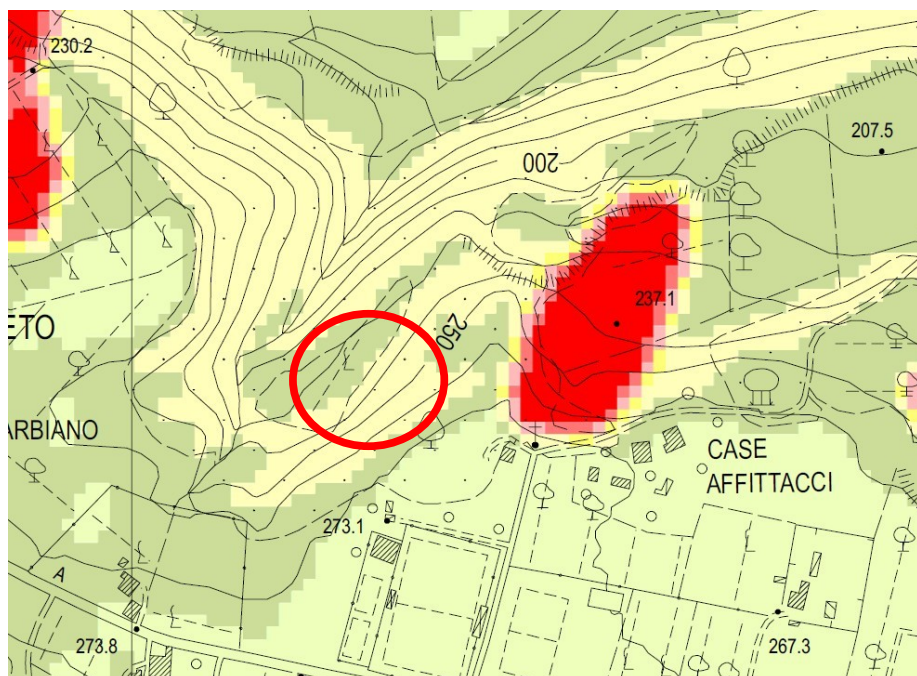


Fig. 7: Estratto cartografico POC\_cartografia Stabilità potenziale (Classe 11-14 – Instabilità idraulica limitata - media)

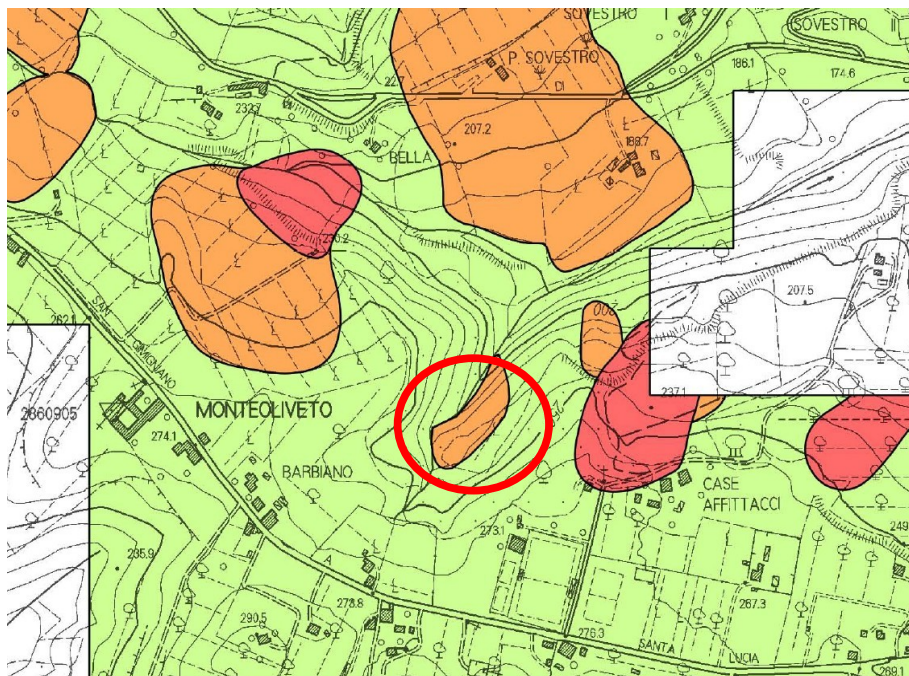


Fig. 8: Estratto cartografico POC\_cartografia Pericolosità sismica (S.2 – S.3 – S.4 – Pericolosità media, elevata, molto elevata).

L'area è al di fuori delle zone soggette a vincolo archeologico.

Come si evince dagli estratti cartografici, nella fase di progettazione preliminare, il progettista incaricato dovrà porre particolare attenzione alle criticità che evidenzia la zona in oggetto.

## **2. Obiettivi, funzioni da svolgere, fabbisogni ed esigenze da soddisfare, livelli di servizio e requisiti prestazionali del progetto.**

L'Amministrazione, in seguito alla fase di indagine, intende procedere con un intervento di ripristino e consolidamento, con l'obiettivo di riportare gli standard di sicurezza ai livelli richiesti per il normale svolgimento dell'attività ricettiva.

Al fine di raggiungere l'obiettivo prefissato, si intende eseguire una riqualificazione generale, presupponendo i seguenti elementi:

- il mantenimento delle attuali caratteristiche morfologiche dell'area;
- la finalità di risanare e mettere in sicurezza la parte di versante interessata dal movimento, nonché una corretta regimazione delle acque superficiali nella zona a monte;



Si presuppongono pertanto, i seguenti obiettivi:

- un ripristino delle caratteristiche strutturali, necessarie a garantire la stabilità del versante e delle aree ad esso limitrofe;
- progettazione, nel rispetto di quanto anzidetto, sfruttando le migliori tecniche, tecnologie e materiali;

### **3. Requisiti tecnici e prestazionali che l'intervento deve soddisfare.**

Tutte le fasi progettuali dovranno svolgersi nel rispetto delle modalità operative, sia tecniche che di scelta dei materiali, requisiti questi imprescindibili al fine di ottenere i risultati ipotizzati. Le stesse modalità dovranno essere attuate nella fase esecutiva, garantendo i margini di rispetto delle normative vigenti e gli standard massimi di sicurezza.

Dal punto di vista tecnico si dovrà mirare ad un intervento di qualità elevata, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione. Si dovrà garantire, tra l'altro, il rispetto dei principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo utilizzo di quelle rinnovabili e dovrà essere valutato il criterio della massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Il servizio richiesto dovrà quindi prevedere le seguenti attività.

- Attività di progettazione degli interventi – PFTE
  - Individuazione degli interventi di risanamento del movimento franoso e risanamento delle aree limitrofe;
  - Redazione della documentazione per autorizzazione dei lavori da parte della Soprintendenza.
  - Progettazione di fattibilità tecnico economica degli interventi, considerando le prescrizioni della Soprintendenza.

Il PFTE dovrà contenere tutti i documenti previsti dal codice appalti D. Lgs 36/2023.

- Attività di progettazione esecutiva
  - Redazione del progetto esecutivo secondo quanto previsto dalla precedente fase di PFTE.

Il progetto esecutivo dovrà contenere tutti i documenti previsti dal codice appalti D.Lgs 36/2023.



- Attività di direzione lavori e coordinamento della sicurezza
  - Direzione dei lavori degli interventi progettati
  - Coordinamento della sicurezza degli interventi

#### **4. Livelli della progettazione da sviluppare e i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento.**

Il progetto dovrà essere sviluppato e articolato nei due livelli di progettazione disposti dal D. Lgs. 36/2023 (progetto di fattibilità tecnico-economica e progetto esecutivo) corredato dai relativi elaborati progettuali richiesti dal Codice, nonché da ogni elaborato speciale di dettaglio necessario ai fini della completa definizione progettuale, articolata in ogni elemento proprio. Tale articolazione è volta ad assicurare:

1. il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
2. la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali, paesaggistici e archeologici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza delle costruzioni;
3. la rispondenza ai requisiti di qualità architettonica e tecnico-funzionale, nonché il rispetto dei tempi e dei costi previsti;
4. il rispetto di tutti i vincoli esistenti, con particolare riguardo a quelli idrogeologici, sismici, archeologici, forestali e paesaggistici;
5. il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento, anche per contrastare il consumo del suolo, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani;
6. la compatibilità geologica e geomorfologica dell'opera.

I contenuti della progettazione sono definiti dall'allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023 e comunque, oltre tali contenuti minimi, dovranno essere garantite le corrette valutazioni e conseguente redazione di relativi elaborati grafici atti a, come detto, operare una completa definizione di ogni dettaglio di progetto.

#### **5. Elaborati grafici e descrittivi da redigere**

Il progetto sarà corredato, nei rispettivi livelli di progettazione, dai relativi elaborati progettuali richiesti dal Codice, nonché da ogni elaborato speciale di dettaglio necessario ai fini della completa definizione progettuale, articolata in ogni elemento proprio. I contenuti della progettazione sono definiti dall'allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023 e comunque, oltre tali contenuti minimi, dovranno



essere garantite le corrette valutazioni e conseguente redazione di relativi elaborati grafici atti a, come detto, operare una completa definizione di ogni dettaglio di progetto.

Nello specifico:

**- PFTE (Sezione II dell'Allegato I.7 del nuovo Codice Appalti)**

- Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie;
- Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto – Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico;
- Piano economico e finanziario di massima;
- Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto;
- Relazione geotecnica;
- Relazione idrologica;
- Relazione idraulica;
- Relazione geologica;
- Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza;
- Prime indicazioni piano di manutenzione;
- Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie;

**- PROGETTO ESECUTIVO (Sezione III dell'Allegato I.7 del nuovo Codice Appalti)**

- Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico;
- Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi;
- Particolari costruttivi e decorativi;
- Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera;
- Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma;
- Piano di manutenzione dell'opera;
- Piano di Sicurezza e Coordinamento;

**6. Eventuali raccomandazioni per la progettazione, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente e alle valutazioni ambientali strategiche**



**(VAS), ove pertinenti, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che si intendano porre a base della progettazione dell'intervento;**

Vista la tipologia delle opere descritte nel presente DIP, si prevede di affidare la progettazione architettonica, di ingegneria e geologia, gli aspetti strutturali, geotecnici e gli aspetti relativi alla sicurezza sui luoghi di lavoro ad Operatore Economico esterno, in possesso dei requisiti e le capacità necessari allo svolgimento di quanto espletato nel presente documento.

Ai fini dell'approvazione del progetto, dovranno essere acquisiti i necessari nulla osta o autorizzazioni eventualmente necessarie, ferme restando le valutazioni tecnico-discrezionali del progettista ai sensi di legge.

## **7. Limiti economici da rispettare e l'eventuale indicazione delle coperture finanziarie dell'opera**

I limiti economici da rispettare sono di Euro 300.000,00 di QTE, comprensivi di:

- *Lavori e oneri della sicurezza*
- *IVA ai sensi di legge*
- *Servizi tecnici (progettazione, D.L., coordinamento sicurezza, indagini geognostiche, collaudo ecc), oltre IVA e oneri di legge*
- *Prove di laboratorio*
- *Imprevisti*

e così stimati:

### **A) Importo lavori**

|                                                    |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| a.1) Importo lavorazioni                           | € 95.000,00         |
| a.2) Oneri della Sicurezza, non soggetti a ribasso | € 15.000,00         |
| <b>TOTALE LAVORI A</b>                             | <b>€ 110.000,00</b> |

### **B) Somme a disposizione**

|                                                                           |                     |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| b.1) Imprevisti                                                           | € 20.380,06         |
| b.2) Contributi ANAC                                                      | € 250,00            |
| b.3) I.V.A. 22% su A                                                      | € 24.200,00         |
| b.4) Spese Tecniche, Progettazione, DL, CS comprese<br>Cassa e IVA al 22% | € 50.000,00         |
| b.6) Indagini geognostiche (compresa IVA ed oneri)                        | € 20.047,04         |
| b.7) Piano quotato (compresa IVA ed oneri)                                | € 3.714,90          |
| b.8) Incentivo art. 45 D. Lgs 36/2023 – delibera GC 95/2025               | € 1.408,00          |
| <b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE B</b>                                      | <b>€ 120.000,00</b> |



**IMPORTO COMPLESSIVO IN PROGETTO A+B**

**€ 230.000,00**

**8. Indicazioni in ordine al sistema di realizzazione dell'intervento, indicazione della procedura di scelta del contraente, indicazione del criterio di aggiudicazione**

La progettazione è integrata nella parte strutturale, geologica e di sicurezza. Gli incarichi professionali esterni saranno affidati nel rispetto del D.Lgs 36/2023 e del D.M. 17 giugno 2016 come modificato dall'allegato I.13 del D. Lgs. 36/2023 stesso.

**9. Affidamento dei Lavori e/o Forniture**

**PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI/FORNITURE**

I lavori/forniture oggetto del presente Documento di Indirizzo alla progettazione saranno realizzati in conformità con quanto previsto dal D. Lgs 36/2023, mediante affidamento diretta, previa consultazione di operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tra MIT e elenchi di operatori economici.

**TIPOLOGIA DI CONTRATTO DEI LAVORI:**

Il contratto per l'esecuzione dei lavori/fornitura potrà essere stipulato a corpo o a misura. Per le prestazioni a corpo il prezzo offerto rimane fisso e non può variare in aumento o in diminuzione, secondo le qualità e la quantità effettiva dei lavori eseguiti. Per le prestazioni a misura il prezzo convenuto può variare, in aumento o in diminuzione, secondo la quantità effettiva dei lavori eseguiti. Per le prestazioni a misura il contratto fissa i prezzi invariabili per l'unità di misura.

**SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

L'appalto è costituito da un unico lotto in quanto si ritiene che la suddivisione dello stesso comprometterebbe gli aspetti di funzionalità, fruibilità e fattibilità del servizio/dell'opera.

**10. Specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti**

- Ai fini del perseguimento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza delle opere: Saranno privilegiate componenti e materiali provenienti da operatori economici dotati di certificazioni di qualità dei sistemi di produzione, realizzazione, certificazione prodotti e materiali.



## 11. Indicazione di massima dei tempi necessari per le varie fasi dell'intervento

Fatta salva l'assegnazione delle risorse a bilancio, ad oggi er quanto concerne una prima analisi, in ordine ai tempi di attuazione, viene riportato di seguito una sintetica ipotesi di stima del cronoprogramma:

| FASE PROGETTUALE                                 | PERIODO PREVISTO |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Affidamento incarichi                            | 60 giorni        |
| Redazione Progetto fattibilità tecnico economica | 45 giorni        |
| Approvazione PFTE                                | 30 giorni        |
| Redazione Progetto Esecutivo                     | 30 giorni        |
| Approvazione progetto esecutivo                  | 30 giorni        |
| Procedure di affidamento dei lavori              | 90 giorni        |
| Realizzazione delle opere                        | 90 giorni        |

E' fatta salva la possibilità di utilizzare le economie derivanti dai ribassi d'asta anche per motivate varianti in corso d'opera.

## 12. Norme di riferimento

Si riportano di seguito, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, una serie di norme da rispettare e rispettate nella redazione del presente documento.

Nella progettazione ed esecuzione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, regolamenti e norme tecniche in materia di "appalti pubblici" o comunque applicabili al caso di specie. Dovrà altresì essere rispettato appieno quanto dettato da norme e regolamenti a livello sovranazionale (ad es. norme UNI o CEI, ecc.), nazionale, regionale e locale e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti. Nonché da tutti i vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di diverso livello.

### *Norme in materia di contratti pubblici*

- D. Lgs. 36/2023 "Codice degli Appalti" e ss.mm.ii.
- D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii, per le parti non abrogate;
- D.M. 49 del 07/03/2018 regolamento recante: "approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del Direttore dei Lavori e del Direttore dell'Esecuzione";



### ***Normativa urbanistica***

- D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e ss.mm.ii;
- L.R. 10/11/2014 n. 65 Legge Urbanistica Regionale e ss.mm.ii.
- P.O.C., N.T.A. e R.E.C. Comune di San Gimignano

### ***Norme tecniche***

- Decreto del MIT del 17 gennaio 2018, recante “Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»”, come modificato dal successivo decreto del MIT del 9 marzo 2023;
- circolare 21 gennaio 2019, n. 7, recante “Istruzioni per l’applicazione dell’«Aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018”;

Codice della Strada (D.Lgs 285/92 e smi)

### ***Normativa superamento barriere architettoniche***

- D.P.R. n. 503 del 24/04/1996 – “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici” e ss.mm.ii.

### ***Norme in materia di sicurezza***

- D. Lgs. 81/08 “Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, coordinato con le modifiche apportate dal D. Lgs. 3 agosto 2009 n. 106 e da successivi provvedimenti” e ss.mm.ii.

### ***Norme in materia di impianti***

- D.M. 22/01/2008, n. 37 “Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici” e ss.mm.ii;

### ***Norme in materia di sicurezza***

- D. Lgs. 09/04/2008, n. 81, recante “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;



Comune di  
**San Gimignano**



*Norme in materia di tutela dei beni culturali*

- D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii.;

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Valentina Perrone