



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 153 del 23/07/2026

OGGETTO: " LAVORI DI REALIZZAZIONE DI NUOVI BAGNI PUBBLICI E CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE IN VIA ARCO DE' BECCI E CUGNANESI - CUP C28C25000210004 - CIG B9124A0F93" - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO DI VARIANTE.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **ventitre** del mese di **luglio** alle ore **15:00** 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
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.

Assiste e cura la redazione del presente verbale la Dott.ssa COPPOLA ELEONORA, in qualità di Segretario che, con collegamento telematico ed in modalità di videoconferenza, attesta la presenza del Sindaco, del Vicesindaco e degli Assessori Bartalini 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: " LAVORI DI REALIZZAZIONE DI NUOVI BAGNI PUBBLICI E CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE IN VIA ARCO DE' BECCI E CUGNANESI - CUP C28C25000210004 - CIG B9124A0F93" - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO DI VARIANTE.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la disciplina di svolgimento delle sedute di giunta comunale in remoto, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 58 del 19.04.2022, esecutiva;

Premesso che:

- il Comune di San Gimignano è proprietario degli immobili ubicati in Via Arco dei Becci e Cugnanesi distinti rispettivamente al catasto fabbricati al Fg. 156, P.Illa 905, Sub 1 e Fg. 156, P.Illa 297, Sub 9;
- in data 19/06/2018 è stato registrato telematicamente, al n° 1208 serie 1T il "Contratto per la concessione in uso a E-Distribuzione S.P.A. di locali di proprietà Comunale per cabina elettrica";
- nel medesimo contratto si stabiliva all'art. 4 "Oneri E-Distribuzione" quanto segue:
"[...]E-Distribuzione si impegna inoltre: [...] - a sostenere ogni spesa e onere per lo spostamento della cabina situata in Via Arco de' Becci nell'immobile comunale antistante adibito a bagni pubblici liberando tali spazi a favore del Comune nei tempi che saranno concordati[...]previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni in tempi congrui e la verifica positiva della compatibilità elettromagnetica del nuovo impianto.";
- in data 18/10/2024 con nota prot. n. 23610, è stato richiesto, a mezzo PEC, lo spostamento dell'impianto elettrico costituito da cabina+cavi posto nel locale in Via Arco dei Becci e Cugnanesi, nel locale prospiciente destinato attualmente a bagni pubblici individuato al catasto nel Comune di San Gimignano al Fg. 156, P.Illa 297, Sub. 9;
- con nota trasmessa a mezzo PEC in data 29/10/2024 E-Distribuzione dichiara la presa in carico della richiesta di cui al punto precedente;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16/01/2025 è stato approvato il testo di accordo tra Comune di San Gimignano ed E-Distribuzione circa l'impegno ad attuare i progetti di trasformazione dei suddetti locali, attraverso l'applicazione delle semplificazioni procedurali previste dalle relative norme di settore e generali e in particolare adottando, stante l'unitarietà dell'operazione, una gestione unitaria dei vari procedimenti tramite una collaborazione tra gli enti organica e condivisa;

Dato atto che:

- con determinazione dirigenziale n. 100 del 18/02/2025 è stato affidato il servizio di progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di realizzazione di nuovi bagni nel locale ex cabina Enel – Arco de' Becci all'operatore economico Studio Abaco di Arch. Daniele Landi, con sede legale in Colle di Val d'Elsa (SI), Via Fratelli Bandiera n. 135, C.F. LNDDNL55D21C847X e P.I. 00712310523;
- in esecuzione di quanto sopra, è stato acquisito il progetto di fattibilità tecnico economica redatto dall'Arch. Daniele Landi, con sede legale in Colle di Val d'Elsa (SI), Via Fratelli Bandiera n. 135, C.F. LNDDNL55D21C847X e P.IVA 00712310523;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 164 del 07/08/2025 si è provveduto ad approvare il progetto di fattibilità tecnico economica per l'intervento in oggetto;

Visto che:

- con nota prot. n. 24176 del 31/10/2025, il progettista, Arch. Landi Daniele, ha consegnato la documentazione di progetto esecutivo;
- ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 36/2023, il RUP, Ing. Valentina Perrone, ed il progettista, Arch. Daniele Landi, hanno svolto in contraddittorio la verifica in data 03/11/2025 e la validazione del progetto firmata in data 03/11/2025 dal RUP;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 661 del 06/11/2025 con la quale si è provveduto ad approvare il progetto esecutivo relativo ai lavori di realizzazione nuovi bagni pubblici e cabina elettrica in Via Arco dei Becci e Cugnanesi – CUP C28C25000210004;

Richiamata integralmente, nelle premesse e nel disposto, la Determinazione Dirigenziale n. 685 del 14/11/2025, con la quale sono stati affidati i “ LAVORI DI REALIZZAZIONE DI NUOVI BAGNI PUBBLICI E CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE IN VIA ARCO DE' BECCI E CUGNANESI - CUP C28C25000210004 – CIG B9124A0F93” all'Impresa La Fenice s.r.l., con sede legale in Scafati (SA), Via Alcide de Gasperi n. 55, C.F. e P.IVA 05316910651;

Dato atto che la consegna dei lavori di cui trattasi è avvenuta in data 18/12/2025;

Dato atto che il Contratto d'Appalto per i lavori in oggetto è stato stipulato in data 28/03/2025, Rep. 2631 – Prot. 27010;

Vista la comunicazione di sospensione dei lavori in data 02/02/2026 a seguito delle difficoltà riscontrate nell'installazione della vasca Imhoff e degli accumuli d'acqua, che richiedono la redazione di una variante;

Dato atto infatti che nel corso dell'esecuzione dei lavori si è manifestata la necessità di introdurre modifiche alle previsioni progettuali originarie, resesi necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per effetto delle seguenti circostanze imprevedibili da parte della stazione appaltante, come definite al comma 1, lett. C dell'art. 120 del D. Lgs. 36/2023:

- a seguito degli scavi su Via de Becci effettuati da Enel per lo spostamento della cabina è emersa la non compatibilità, per l'effettiva collocazione dei cavi, della posa di una tricamerale, prevista su Via de' Becci di progetto per il trattamento dei reflui prima dell'immissione nella fognatura (circostanza che, fino allo scavo da parte di Enel, non poteva essere accertata);
- la mancata pressione di acqua dell'acquedotto in alcuni periodi dell'anno può determinare una discontinuità di servizio degli stessi bagni; a tal fine è stata prevista all'interno dei locali un incremento dell'accumulo d'acqua;
- durante le lavorazioni è emersa una lesione sul muro interno legato alla presenza di una vecchia canna fumaria e di un camino che è stato necessario consolidare;

Visto che con apposita istanza il Direttore Lavori Arch. Daniele Landi ha fatto pervenire, al protocollo informatico dell'Ente ns. prot. n. 15797 del 22/07/2026, una perizia di variante e suppletiva dei lavori per un importo netto contrattuale aggiuntivo da ribassare di € 22.232,05 oltre I.V.A. di legge per complessive € 24.832,06 che eleva l'importo complessivo dell'appalto da ribassare di € 124.200,75 oltre IVA di legge, composta dei seguenti elaborati:

RELAZIONI GENERALI

24 Relazione tecnica di variante

RELAZIONI SPECIALISTICHE

IMPIANTO ELETTRICO

11 Computo Metrico Estimativo Impianto Elettrico

12 Analisi prezzi Impianto Elettrico

13 Quadro Incidenza Manodopera Impianto Elettrico

14 Elenco Prezzi Unitari Impianto Elettrico

15 Quadro Comparativo Impianto Elettrico

16 Progetto impianto elettrico – dati

16b Quadro impianto elettrico - dati

IMPIANTO MECCANICO

17 Computo Metrico Estimativo Impianto Meccanico

18 Quadro Incidenza Manodopera Impianto Meccanico
19 Elenco Prezzi Unitari Impianto Meccanico
20 Quadro Comparativo Impianto Meccanico
21 Analisi prezzi Impianto Meccanico
22 Progetto impianto Meccanico

ELABORATI GRAFICI

6 TAVOLA - STATO DI VARIANTE
7 TAVOLA - STATO SOVRAPPOSTO
8 TAVOLA - STATO APPROVATO
9 TAVOLA - LEGGE 13
10 TAVOLA PARTICOLARI OPERE METALLICHE
23 ELABORATO TECNICO DELLA COPERTURA

DOCUMENTAZIONE DI STIMA ECONOMICA

1 COMPUTO_METRICO_ESTIMATIVO
2 ANALISI_PREZZI
3 INCIDENZA_MANODOPERA
4 Elenco_prezzi
5 Quadro Comparativo
QTE_BAGNI PUBBLICI_VARIANTE

Atto di sottomissione

Verbale Concordamento Nuovi Prezzi

Dato atto che con riferimento alla documentazione in atti, le modifiche progettuali si sintetizzano come segue:

- diversa distribuzione interna dei bagni
- diverso posizionamento della vasca Imhoff
- diversa locazione e dimensione dei serbatoi in accumulo di acqua e conseguente modifica del sistema dell'impianto meccanico
- modifiche agli arredi esterni per alloggiamento macchinari del variato impianto meccanico
- modifiche all'impianto elettrico conseguenti alle succitate variazioni.

Dato atto che le nuove lavorazioni sono state autorizzate già dalla SABAP tramite provvedimento paesaggistico congiunto n. B/2026/0024 DEL 04.06.2026;

Dato atto che la variante non altera in alcun modo la natura del contratto e delle prestazioni, ma anzi determina miglioramenti in termini di efficienza e efficacia delle opere da eseguire;

Vista la relazione di ammissibilità della variante, redatta dal RUP, in atti, da cui emerge che:

- sussistono i presupposti per la modifica del contratto in corso di esecuzione ai sensi dell'art. 120 comma 1 lettera b), ossia, per sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente nel contempo:

- 1) risulti impraticabile per motivi economici o tecnici;
- 2) comporti per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi, per le motivazioni tecniche meglio esplicate in premessa;

- sussistono altresì i presupposti di cui alla lettera c) del medesimo comma 1 dell'art. 120 del Dlgs 36/2023;

- che ai sensi del comma 2 dell'art. 120 del Dlgs 36/2023 l'aumento dell'importo

contrattuale originario non supera il 50% dello stesso;

Ritenuto di procedere, per quanto di competenza, approvare il progetto di variante delle opere, provvedendo a rideterminare il Quadro Economico dell'intervento a seguito dell'avvenuta presentazione della perizia di variante lavori n. 1, presentata dall'Arch. Daniele Landi, nel seguente modo:

DESCRIZIONE		VARIANTE	
	POST GARA		
A	IMPORTO DEI LAVORI		
A.1.1	opere murarie	€ 56.576,51	€ 64.068,90
A.1.2	impiantistica	€ 23.554,47	€ 32.246,46
A.1.3	opere metalliche	€ 14.603,96	€ 17.511,55
	TOTALE SOGGETTO A RIBASSO	€ 94.734,94	€ 113.826,91
A.2	Oneri sicurezza	€ 7.233,76	€ 10.373,84
	TOTALE "A" DEI LAVORI	€ 101.968,70	€ 124.200,75
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
B1	Allestimento bagni (compresa IVA 22)	€ 12.500,00	€ 19.925,38
B2	Acquisto 2 serbatoio		€ 16.348,00
B3	Spese tecniche progettazione e DL (COMPRESA CASSA 4% ED iva 22)	€ 15.628,39	€ 22.301,03
B4	Spese tecniche CSP/CSE (COMPRESA CASSA 4% ED iva 22)	€ 4.915,46	€ 6.672,63
B5	I.V.A. sui lavori al 10%	€ 9.473,49	€ 11.382,69
B6	I.V.A. su oneri sicurezza al 22%	€ 1.591,43	€ 2.282,24
B7	Acquisto Tornelli e Armadio Rack		€ 50.000,00
B8	Allacci ai Sottoservizi		€ 1.766,67
B8	Varie e Imprevisti	€ 3.922,53	€ 5.100,61
	TOTALE "B"	€ 48.031,30	€ 135.799,25
	TOTALE "A" + "B"	€ 150.000,00	€ 260.000,00

Dato atto che tutte le opere previste in variante trovano copertura finanziaria nella somma stanziata per la realizzazione dell'opera mediante utilizzo di somme aggiuntive stanziate dall'Amministrazione per il Q.E.;

Dato atto altresì che la variante non altera la natura generale del contratto;

Considerato che, per quanto sopra, si rende necessario:

- approvare la suddetta proposta di perizia di variante n. 1 presenta dal Direttore dei Lavori Arch. Daniele Landi;
- approvare il Quadro Economico relativo all'intervento di LAVORI DI REALIZZAZIONE DI NUOVI BAGNI PUBBLICI E CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE IN VIA ARCO

DE' BECCI E CUGNANESI - CUP C28C25000210004, rideterminato a seguito dell'avvenuta presentazione della citata perizia;

Dato atto che, il Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, è l'Ing. Valentina Perrone;

Visto il D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

Visto il D.P.R. n. 207/2010 per quanto vigente;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

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

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1) di approvare le premesse che qui si intendono integralmente riportate;

2) di approvare la variante n. 1 per i "LAVORI DI REALIZZAZIONE DI NUOVI BAGNI PUBBLICI E CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE IN VIA ARCO DE' BECCI E CUGNANESI - CUP C28C25000210004", redatto il Direttore Lavori Arch. Daniele Landi ha fatto pervenire, al protocollo informatico dell'Ente ns. prot. n. 15797 del 22/07/2026, una perizia di variante e suppletiva dei lavori per un importo netto contrattuale aggiuntivo da ribassare di € 22.232,05 oltre I.V.A. di legge per complessive € 24.832,06 che eleva l'importo complessivo dell'appalto da ribassare ad € 124.200,75 oltre IVA di legge, composta dei seguenti elaborati:

RELAZIONI GENERALI

24 Relazione tecnica di variante

RELAZIONI SPECIALISTICHE

IMPIANTO ELETTRICO

11 Computo Metrico Estimativo Impianto Elettrico

12 Analisi prezzi Impianto Elettrico

13 Quadro Incidenza Manodopera Impianto Elettrico

14 Elenco Prezzi Unitari Impianto Elettrico

15 Quadro Comparativo Impianto Elettrico

16 Progetto impianto elettrico – dati

16b Quadro impianto elettrico - dati

IMPIANTO MECCANICO

17 Computo Metrico Estimativo Impianto Meccanico

18 Quadro Incidenza Manodopera Impianto Meccanico

19 Elenco Prezzi Unitari Impianto Meccanico

20 Quadro Comparativo Impianto Meccanico

21 Analisi prezzi Impianto Meccanico

22 Progetto impianto Meccanico

ELABORATI GRAFICI

6 TAVOLA - STATO DI VARIANTE

7 TAVOLA - STATO SOVRAPPOSTO

8 TAVOLA - STATO APPROVATO

9 TAVOLA - LEGGE 13

10 TAVOLA PARTICOLARI OPERE METALLICHE
23 ELABORATO TECNICO DELLA COPERTURA

DOCUMENTAZIONE DI STIMA ECONOMICA

1 COMPUTO_METRICO_ESTIMATIVO

2 ANALISI_PREZZI

3 INCIDENZA_MANODOPERA

4 Elenco_prezzi

5 Quadro Comparativo

QTE_BAGNI PUBBLICI_VARIANTE

Atto di sottomissione

Verbale Concordamento Nuovi Prezzi;

3) di rideterminare il Quadro Economico dell'intervento a seguito dell'avvenuta presentazione della perizia di variante lavori n. 1, presentata dall' Arch. Daniele Landi, nel seguente modo:

	DESCRIZIONE	POST GARA	VARIANTE
A	IMPORTO DEI LAVORI		
A.1.1	opere murarie	€ 56.576,51	€ 64.068,90
A.1.2	impiantistica	€ 23.554,47	€ 32.246,46
A.1.3	opere metalliche	€ 14.603,96	€ 17.511,55
	TOTALE SOGGETTO A RIBASSO	€ 94.734,94	€ 113.826,91
A.2	Oneri sicurezza	€ 7.233,76	€ 10.373,84
	TOTALE "A" DEI LAVORI	€ 101.968,70	€ 124.200,75
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
B1	Allestimento bagni (compresa IVA 22)	€ 12.500,00	€ 19.925,38
B2	Acquisto 2 serbatoio		€ 16.348,00
B3	Spese tecniche progettazione e DL (COMPRESA CASSA 4% ED iva 22)	€ 15.628,39	€ 22.301,03
B4	Spese tecniche CSP/CSE (COMPRESA CASSA 4% ED iva 22)	€ 4.915,46	€ 6.672,63
B5	I.V.A. sui lavori al 10%	€ 9.473,49	€ 11.382,69
B6	I.V.A. su oneri sicurezza al 22%	€ 1.591,43	€ 2.282,24
B7	Acquisto Tornelli e Armadio Rack		€ 50.000,00
B8	Allacci ai Sottoservizi		€ 1.766,67
B8	Varie e Imprevisti	€ 3.922,53	€ 5.100,61
	TOTALE "B"	€ 48.031,30	€ 135.799,25
	TOTALE "A" + "B"	€ 150.000,00	€ 260.000,00

4) di dare atto che la variante rientra nelle fattispecie definita ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. b e c del CODICE APPALTI D.Lgs. 36/2023 e riguarda:
- diversa distribuzione interna dei bagni

- diverso posizionamento della vasca Imhoff
- diversa locazione e dimensione dei serbatoi in accumulo di acqua e conseguente modifica del sistema dell'impianto meccanico
- modifiche agli arredi esterni per alloggiamento macchinari del variato impianto meccanico
- modifiche all'impianto elettrico conseguenti alle succitate variazioni;

5) di dare atto che la variante determina un aumento dell'importo contrattuale originario dei lavori pari al 17,90% senza alterare la natura delle opere e del contratto, dunque rispetta i limiti previsti dall'art. 120 comma 2 del D.Lgs 36/2023;

6) di dare atto che l'Ing. Valentina Perrone è il Responsabile Unico del Procedimento per la realizzazione dell'intervento;

7) di dare atto che l'investimento è caratterizzato dal seguente CUP C28C25000210004;

8) 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