



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 190 del 17/09/2026

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI - APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INDIRIZZO PROGETTUALE -DIP- AI SENSI DELL'ART. 3 ALLEGATO I.7 D.LGS 36/2023 E SMI - CUP C21B24000170004.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **diciassette** del mese di **settembre** 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 il Dott. GAMBERUCCI MARIO, in qualità di Vice Segretario che, presente in sede, attesta la presenza del Sindaco e degli Assessori Guicciardini e Morbis presso la sede comunale e la presenza dell'Assessore Bartalini 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: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI - APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INDIRIZZO PROGETTUALE -DIP- AI SENSI DELL'ART. 3 ALLEGATO I.7 D.LGS 36/2023 E SMI - CUP C21B24000170004.

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;

VISTE e RICHIAMATE:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 18/12/2025, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 263 del 30/12/2025, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 30/03/2026, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;

PREMESSO che questo Ente, con atto di compravendita Rep. n. 2646 del 19/02/2026 e atto di rettifica Rep. n. 2692 del 31/07/2026 è diventato proprietario dell'area posta in loc. Pancole, censita al N.C.E.U. del Comune di San Gimignano, Foglio 33, Particelle 91-400-477, posta lungo la Via Pancole;

CONSIDERATO che l'Amministrazione intende garantire supporto alle frazioni e valorizzarne il territorio, anche al fine di rafforzare l'attaccamento della popolazione, attraverso interventi localizzati ma strategici;

RITENUTO, in linea con la programmazione esistente, avviare la progettazione di un intervento, sulle suddette aree di proprietà, finalizzato a:

- dotare la frazione di Pancole di un punto di servizio alla comunità locale, riqualificando l'immobile ad oggi in disuso e destinarlo a servizi di quartiere e realizzando una nuova area a parcheggio a servizio dello stesso;
- valorizzare l'aggregazione sociale, essendo l'intervento collocato di fronte al Circolo dell'omonima frazione che, di fatto, rappresenta un polo attrattivo sociale importante per la comunità locale e sostenere il tessuto insediativo con attività di prossimità, attraverso la realizzazione di una sala polifunzionale per la comunità;
- dotare l'area, che inserisce lungo la Via Francigena, a circa 6/7 km dal centro storico di San Gimignano, SITO UNESCO, di bagni pubblici, anche a servizio dell'alto numero di pellegrini che percorrono la strada;
- dotare l'area di un parcheggio a servizio;

VISTO il D.Lgs 36/2023 e smi e in particolare l'art. 41 comma 2 e 3, nonché l'art. 3 dell'allegato I.7, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

VISTO il D.I.P, redatto dal RUP Ing. Valentina Perrone, relativo al progetto denominato "Lavori di RIQUALIFICAZIONE e VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI" da cui emerge che l'importo complessivo del QTE è pari ad € 300.000,00;

VISTO che il progetto previsto consiste nella *riqualificazione e il completamento del manufatto esistente per la creazione di un spazio polifunzionale e la realizzazione di un piccolo parcheggio adiacente alla struttura*, e che in particolare, gli interventi previsti sono:

- Completamento del manufatto esistente mediante intonacatura interna ed esterna, f. e p.o. nuovi infissi, realizzazione di impianti (elettrico e termo-idro-sanitario) e tramezzature interne;
- Sistemazione dell'area antistante al manufatto
- Realizzazione di un parcheggio mediante opere di movimento terra (sterro e riporto) con posizionamento di elementi auto-bloccanti e relativa realizzazione degli impianti di pubblica illuminazione ed allontanamento delle acque meteoriche;

DATO atto che l'intervento è inserito all'interno del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2026/2028 e successivi aggiornamenti;

RITENUTO dunque di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di procedere con le attività amministrative conseguenti il presente provvedimento;

ACQUISITI, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, i pareri favorevoli espressi dal responsabile competente in ordine alla regolarità tecnica e dal responsabile dei servizi finanziari 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 integralmente il Documento di Indirizzo progettuale redatto dal RUP Ing. Valentina Perrone ai sensi dell'art. 41 comma 2 e 3, nonché dell'art. 3 dell'allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i, allegato alla presente a formare parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";
- 3) di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di procedere con le attività amministrative conseguenti il presente provvedimento;
- 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.

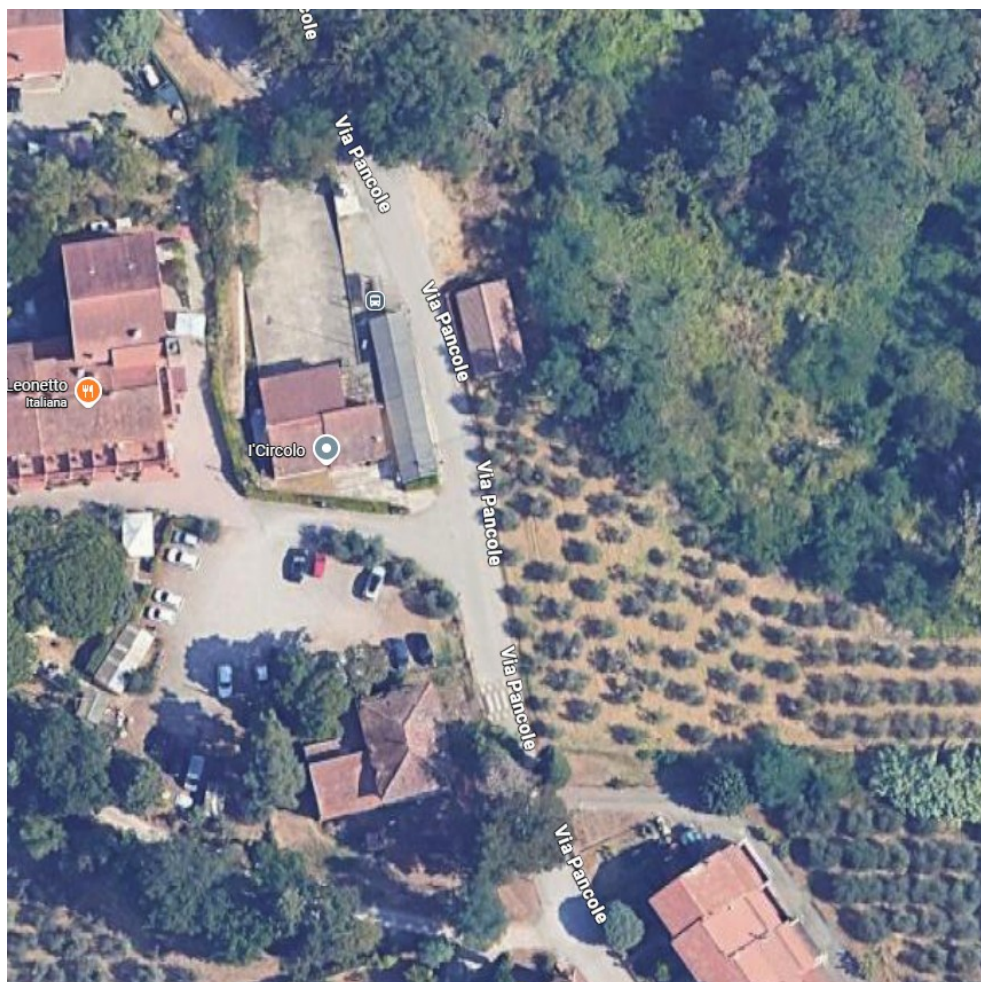
IL Sindaco
MARRUCCI ANDREA

IL Vice Segretario
GAMBERUCCI MARIO



Comune di San Gimignano

Settore Lavori Pubblici e Servizi per il
Territorio



**RIQUALIFICAZIONE e VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO
ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI
NUOVI POSTI AUTO DEDICATI - CUP: C21B24000170004**

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

-art. 3 All. I.7 del D. Lgs. 36/2023 e smi-

Il 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 s.m.i. 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.

Il Comune di San Gimignano ha intrapreso, in questi ultimi anni, un percorso di efficientamento energetico, valorizzazione e riqualificazione del contesto urbano sia all'interno del Capoluogo, sia nelle aree di periferia e nelle varie frazioni; le aree d'intervento sono quindi mirate alla riqualificazione, nel rispetto delle normative e direttive di legge, una migliore percezione, fruibilità e mobilità delle strutture di pubblico interesse. Nella fattispecie, *il presente progetto ha la finalità di riqualificare e completare il manufatto esistente per la creazione di un spazio polifunzionale e la realizzazione di un piccolo parcheggio adiacente alla struttura.*

Gli immobili oggetto dell'intervento sono di proprietà del Comune di San Gimignano, giusto atto di compravendita Rep. n. 2646 del 19/02/2026 e atto di rettifica Rep. n. 2692 del 31/07/2026

Un elemento di attenzione del progetto sarà la proposta di materiali che garantiscono soluzioni a ridotti livelli di manutenzione periodica ed una elevata durata nel tempo.

Di seguito, verranno analizzati:

- a) lo stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale;
- b) 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;
- c) i requisiti tecnici che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente ed al soddisfacimento delle esigenze di cui alla lettera b);
- d) i livelli della progettazione da sviluppare ed i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento;
- e) gli elaborati grafici e descrittivi da redigere;
- f) 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;
- g) i limiti finanziari da rispettare e l'eventuale indicazione delle coperture finanziarie dell'opera;
- h) 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 e s.m.i.);
- i) indicazione di massima dei tempi necessari per le varie fasi dell'intervento.

Dati Generali

ENTE	RUP
Comune di San Gimignano Piazza Duomo, 2 comune.sangimignano@postacert.toscana.it	Ing. Valentina Perrone vperrone@comune.sangimignano.si.it

a) Stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale

L'intervento interesserà un'area situata all'interno del centro abitato della Loc. di Pancole, a nord-ovest rispetto al capoluogo, San Gimignano, e zona di transito pedonale e non, della Via Francigena.

Indicazioni catastali

L'area interessata dall'intervento è censita al N.C.E.U. del Comune di San Gimignano, Foglio 33, Particelle 91-400-477.

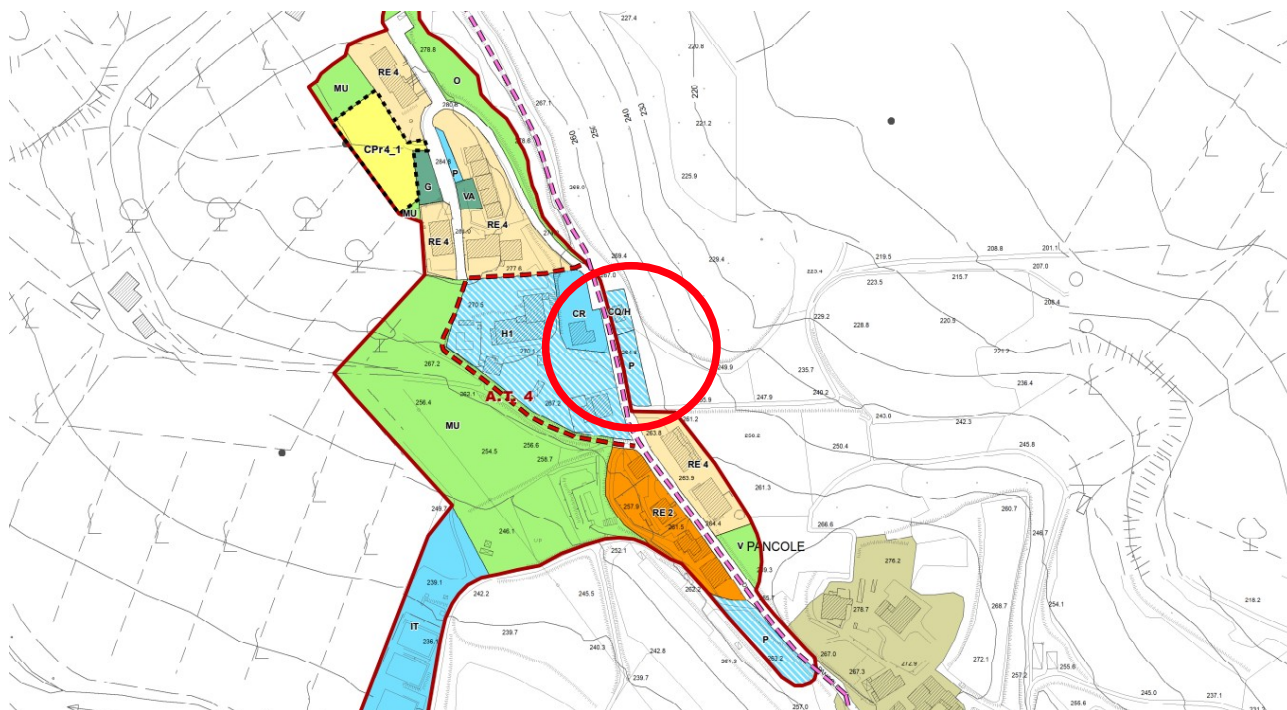


Estratto cartografico: CATASTALE



Estratto cartografico: IMMAGINE AEREA

Destinazione urbanistica



AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (di progetto) - Art.50

ESTRATTO CARTOGRAFICO DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA E RELATIVE NORME

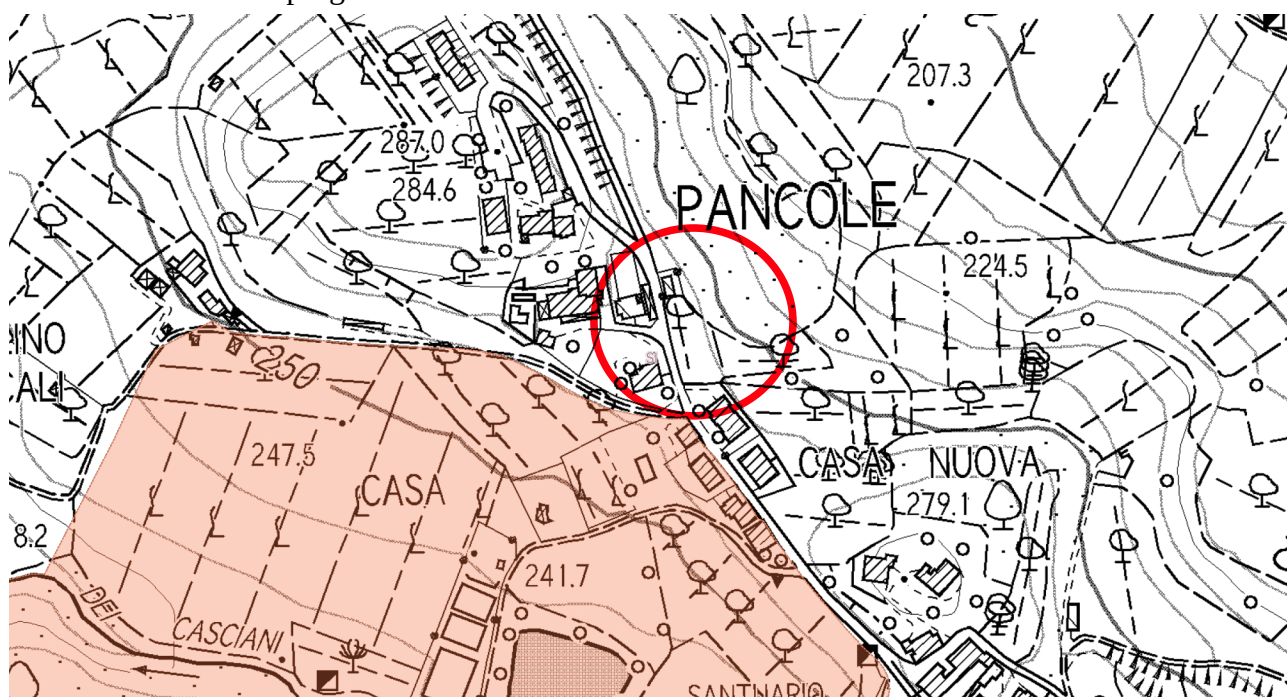
Indicazione cartografica delle aree di intervento



Le zone in oggetto sono ubicate in zona sottoposta, parzialmente, a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera g) del D. Lgs. 42/2004.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Le aree coinvolte nel progetto non incidono sulla normativa di cui trattasi



Estratto cartografico: VINCOLO IDROGEOLOGICO

Aree sottoposte a tutela

L'area NON RICADE in aree destinate a parchi nazionali o regionali.

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

b) OBIETTIVI DA PERSEGUIRE ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'obiettivo dell'intervento è quello di dotare la frazione di Pancole di un punto di servizio alla comunità locale, riqualificando l'immobile ad oggi in disuso e destinarlo a servizi di quartiere e realizzando una nuova area a parcheggio a servizio dello stesso e, in modo complementare, dell'antistante bocciodromo.

L'intervento si inserisce lungo la Via Francigena, a circa 6/7 km dal centro storico di San Gimignano, SITO UNESCO, di fronte al Circolo dell'omonima frazione che, di fatto, rappresenta un polo attrattivo sociale importante per la comunità locale.

L'Amministrazione intende collocare bagni pubblici, anche a servizio dell'alto numero di pellegrini che percorrono la strada e una sala polifunzionale per la comunità, al fine di sostenere il tessuto insediativo con attività di prossimità.

Al fine di ottenere il risultato da progetto, ovvero eseguire una riqualificazione generale dell'area, si presuppongono elementi qualificabili quali invarianti progettuali:

- 1) Completamento del manufatto esistente mediante intonacatura interna ed esterna, f. e p.o. nuovi infissi, realizzazione di impianti (elettrico e termo-idro-sanitario) e tramezzature interne;
- 2) Sistemazione dell'area antistante al manufatto
- 3) Realizzazione di un parcheggio mediante opere di movimento terra (sterro e riporto) con posizionamento di elementi auto-bloccanti e relativa realizzazione degli impianti di pubblica illuminazione ed allontanamento delle acque meteoriche;

Si presuppone pertanto, in funzione delle opere sopra elencate, il seguente obiettivo:

- riqualificazione e valorizzazione dell'area oggetto d'intervento mediante creazione di uno spazio polifunzionale con relativa creazione di posti auto dedicati e servizi connessi.

c) REQUISITI TECNICI CHE L'INTERVENTO DEVE SODDISFARE IN RELAZIONE ALLA LEGISLAZIONE TECNICA VIGENTE E AL SODDISFACIMENTO DELLE ESIGENZE DI CUI ALLA LETTERA b);

Tutte le fasi progettuali si sono svolte nel rispetto delle modalità operative, sia tecniche che di scelta dei materiali, così da effettuare un miglioramento d'immagine, di efficientamento e di funzionalità degli spazi. Le stesse modalità dovranno essere seguite nella fase esecutiva, garantendo i margini di rispetto delle normative vigenti e gli standard massimi di sicurezza.

Analisi dell'intervento

Le nuove strutture in progetto sono caratterizzate da superfici idonee allo scopo per il quale verranno realizzate. Lo scopo previsto sarà quello di creare un ambiente poli-funzionale, con

relativi posti auto, atto a ricevere qualsiasi tipologia di attività si renda necessaria per la cittadinanza.

Nello specifico, si elencano di seguito i requisiti prestazionali e dimensionali, comunque da ottimizzare in ambito di progettazione esecutiva:

- sistemazione area antistante il manufatto esistente;
- riqualificazione e completamento del manufatto esistente (attualmente avente finitura grezza) mediante:
 - realizzazione di tramezzature per la creazione di servizi igienico-sanitari ed una stanza polifunzionale con intonacature interne ed esterne;
 - realizzazione impianti (elettrico e termo-idro-sanitario);
 - f. e p.o. di infissi (interni ed esterni);
- realizzazione di un parcheggio adiacente alla struttura mediante opere di movimento terra (sterro/riporto)
- Installazione nuovi corpi illuminanti;
- Realizzazione nuova sistemazione rete fognaria di scarico raccolta acque meteoriche.

Le diverse tipologie di materiali, saranno oggetto di valutazione nella stesura del progetto, anche in relazione all'impatto visivo dell'intervento e della futura manutenzione delle opere realizzate

Il progetto dovrà comunque prevedere il rispetto:

- della normativa circa il rispetto dei consumi energetici ai sensi del D. Lgs. 192/2005 e smi;
- dell'acquisizione dei pareri degli Enti Gestori dei sotto-servizi;
- Codice della Strada
- L. 13/89 e smi
- ogni altra normativa applicabile

d) 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 dall'allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 e smi (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 e paesaggistici, 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 e forestali;
5. l'efficientamento energetico e la minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili nell'intero ciclo di vita delle opere;

6. 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;
7. la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'articolo 43;
8. l'accessibilità e l'adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.;
9. la compatibilità geologica e geomorfologica dell'opera.

e) 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 s.m.i. 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)

- relazione tecnica e generale;
- rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- computo estimativo dell'opera;
- quadro economico di progetto;
- crono-programma;

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

- relazione generale;
- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale;
- calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- quadro di incidenza della manodopera;
- crono-programma;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo e quadro economico;

- schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;
- fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

f) 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, ovvero la *di riqualificazione e il completamento del il manufatto esistente per la creazione di un spazio polifunzionale e la realizzazione di un piccolo parcheggio adiacente alla struttura*, si prevede comunque di affidare dei servizi di ingegneria/geologia per gli aspetti di progetto strutturali, impiantistici, sia per gli aspetti relativi alla sicurezza sui luoghi di lavoro.

La progettazione dovrà essere eseguita nel rispetto dei CAM, della normativa di riferimento e delle valutazioni propedeutiche alla progettazione di seguito riportate.

ACCESSIBILITÀ E ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione, riferendosi ad interventi che avranno ripercussioni sul sistema di accesso esistente, obbliga il progettista a tenere in considerazione la necessità di rendere accessibili i luoghi, garantendo così il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme concernenti l'accessibilità. Tutte queste verifiche e informazioni saranno oggetto di documentazione grafica, nonché di dichiarazione di conformità da parte del progettista e/o della Direzione Lavori.

DISPOSIZIONI GENERALI PER LA STESURA DEL PIANO DI SICUREZZA

Le opere oggetto del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione ricadono nel campo di applicazione del D.lgs. 81/08 e s.m.i. e, pertanto, saranno gestite applicando i principi di coordinamento introdotti dallo stesso decreto.

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), redatto in sede di progetto esecutivo, così come previsto dall'art. 100 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i., dovrà essere conforme a quanto disposto dall'allegato XV del suddetto decreto e dovrà contenere indicazioni sull'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi concreti, con riferimento all'area ed all'organizzazione del cantiere, alle lavorazioni e alle loro interferenze, nonché le interferenze con la viabilità adiacente.

Tutte queste informazioni dovranno essere riportate nell'elaborato delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del piano di sicurezza e coordinamento, da redigere nel progetto preliminare.

Di seguito vengono riportati a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i contenuti delle prime indicazioni preliminari relative alla stesura del piano di sicurezza e coordinamento come previsto nel D. lgs. 81/2008 e s.m.i. da redigere e integrare durante le fasi successive di progettazione.

Dati di riferimento e di previsione per il cantiere:

- Si riporteranno tutti i dati in sintesi sugli elementi soggettivi e oggettivi del cantiere, tali da poter dare corso anche alla notifica preliminare (indirizzo del cantiere, importo totale presunto dei lavori, durata presunta dei lavori, entità presunta di lavoro, numero massimo presunto di lavoratori in cantiere, numero presunto di imprese e lavoratori autonomi operanti, committente, RUP, progettista, direttore dei lavori, impresa, etc).

Descrizione del luogo e dell'intervento:

- Tale descrizione sarà necessariamente riportata nel piano di sicurezza, poiché esso dovrà essere noto all'impresa che abbia formulato offerte operative ed economiche.

Descrizione delle opere caratteristiche:

- Le opere andranno descritte in termini tecnici (geometria, materiali, strutture, dispositivi di protezione, impianti, ecc.) e in termini di principali aspetti operativi e tecnologici (fasi provvisoriale, scavi, deviazioni provvisorie, ecc.).

Durata dei lavori:

Si indicherà la durata complessiva dei lavori, riferita ai giorni solari.

Entità del lavoro: Si anticiperà la entità del lavoro espressa in uomini/giorni.

Rischi che il sito indurrà verso il cantiere:

- Si svilupperanno temi che riguardano rischi:

- . geologici
- . idrogeologici
- . geo-tecnici
- . sismici
- . da rinvenimenti non previsti nel sottosuolo
- . derivanti dalle strutture e dai fabbricati esistenti
- . da traffico leggero e pesante
- . da attività confinanti (agricole, commerciali, industriali, artigianali, turistiche, ecc.)
- . da opere confinanti (eventuali altri cantieri, ecc.)
- . da reti di servizi (linee aeree, agganciate a strutture, nel sottosuolo, nelle vicinanze del cantiere)

g) LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE E L'EVENTUALE INDICAZIONE DELLE COPERTURE FINANZIARIE DELL'OPERA

I limiti economici da rispettare sono di **€ 300.000,00 di QTE**.

Si segnala fin da ora che nel QTE, oltre ai costi delle lavorazioni ed eventuali forniture correlate, devono essere presenti le seguenti voci:

- IVA
- Servizi tecnici (progettazione, D.L., coordinamento sicurezza, indagini geo-gnostiche, ecc), oltre IVA e oneri di legge
- Incentivi nella misura del 2% dell'importo lavori

L'intervento sarà finanziato in parte con risorse proprie dell'Ente (almeno 20% del QTE) e in parte, questo Ente ha intenzione di procedere alla presentazione della richiesta di accesso al contributo denominato “contributi per interventi di implementazione, riqualificazione e valorizzazione di strutture di servizio pubbliche a favore dei comuni ricadenti nei territori della Toscana diffusa” della Regione Toscana.

h) INDICAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, INDICAZIONE DELLA PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE, INDICAZIONE DEL CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Eventuali affidamenti per il Servizio di Progettazione

PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE DEL SERVIZIO

Trattandosi di servizi di architettura ed ingegneria il cui valore, calcolato ai sensi del comma 4 dell'art. 14 del D. Lgs. 36/2023 e smi comprensivo di qualsiasi forma di eventuali opzioni o rinnovi del contratto esplicitamente stabiliti nei documenti di gara, risulta inferiore ad €. 140.000,00, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. 36/2023 e smi, lo stesso può essere affidato mediante affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, fermi restando il rispetto dei principi di cui all'art. 49 del D. Lgs. 36/2023 e smi e l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento, anche individuati tra coloro che risultano iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante, comunque nel rispetto del principio di rotazione.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DEL SERVIZIO

Massimo ribasso sulla base d'asta calcolata ai sensi del DM 17/06/2016.

Il calcolo dei corrispettivi per lo svolgimento delle attività professionali svolte è stato redatto in base a quanto previsto dal D.M. 17 giugno 2016 come modificato dall'allegato I.13 del D. Lgs. 36/2023.

Affidamento dei Lavori e/o Forniture

PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI/FORNITURE

L'intervento sarà realizzato tramite apposito contratto di appalto ponendo a base di gara il progetto esecutivo così come redatto dal tecnico incaricato, utilizzando il criterio di aggiudicazione del massimo ribasso, ai sensi dell'art. 50 c. 4 del D.Lgs 36/2023 e smi; la procedura di scelta del contraente, sulla base del predetto QTE, viene disciplinata dall'art. 50 c. 1 lett. c) del D.Lgs 36/2023 e smi ovvero procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 150.000,00 euro e inferiore a 1 milione di euro.

TIPOLOGIA DI CONTRATTO DEI LAVORI

Il contratto per l'esecuzione dei lavori/fornitura potrà essere stipulato a corpo o a misura, o in parte a corpo e in parte 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.

i) SPECIFICHE TECNICHE CONTENUTE NEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM), ADOTTATI CON DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA ENERGETICA, PER QUANTO MATERIALMENTE APPLICABILI; QUALORA LA PROGETTAZIONE SIA SUPPORTATA

- 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.

- Ai fini della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti:

Nella progettazione impiantistica dovranno essere privilegiate ed attuate scelte tecniche e tecnologiche atte a garantire il rispetto della normativa vigente applicabile in termini di efficienza energetica dell'immobile. Saranno privilegiate componenti e materiali provenienti da operatori economici dotati di certificazioni di qualità dei sistemi di produzione, realizzazione, certificazione prodotti e materiali.

Il Comune di San Gimignano contribuisce al conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano di Azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica Amministrazione (PNA GPP), partito con il DM Ambiente 11 Aprile 2008 ed aggiornato con il DM Ambiente 10 Aprile 2013.

Costituiscono parte integrante del Capitolato Tecnico Prestazionale i Criteri Ambientali Minimi (CAM), emanati dal Ministero competente ed applicabili al progetto affidato.

L'Aggiudicatario – pertanto – dovrà porre in essere tutte le azioni e le opere necessarie per il rispetto dei requisiti ambientali minimi, seguendo una specifica valutazione circa i costi/efficacia anche tenendo conto del ciclo di manutenzione, di vita dell'opera. Tali valutazioni accompagneranno l'articolazione dei livelli progettuali e saranno nel dettaglio ricompresi nell'ambito dei contenuti del progetto esecutivo - redatto sulla base degli indirizzi sopra espressi – e del relativo capitolato speciale d'appalto, nel quale dovranno essere indicate le specifiche prestazionali per tutti le principali categorie degli elementi di progetto.

La fonte normativa primaria che disciplina la materia dei CAM per il servizio oggetto del presente appalto è il DM Ambiente 11 Ottobre 2017: "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici".

Nell'applicazione dei criteri di cui all'Allegato al DM 11 Ottobre 2017, si intendono fatte salve le normative ed i regolamenti più restrittivi, così come i pareri espressi dalle Soprintendenze competenti.

Si precisa che la scelta dei requisiti ambientali minimi da adottare è demandata unicamente all'Aggiudicatario che redigerà un'apposita relazione tecnica, comprensiva degli allegati grafici in cui vengano esplicitate:

- le tematiche di impatto ambientale e sulla riduzione dei consumi relative al progetto;
- le modalità di selezione dei CAM da recepire nell'attività di progettazione;
- il confronto tra lo stato ante operam e post operam al fine di determinare l'impatto degli interventi previsti ed i risultati raggiungibili;
- la verifica dei livelli prestazionali (qualitativi e quantitativi) in riferimento alle prestazioni ambientali di cui alle specifiche tecniche ed ai criteri premianti;
- gli obiettivi del piano di manutenzione dell'opera.

j) INDICAZIONE DI MASSIMA DEI TEMPI NECESSARI PER LE VARIE FASI DELL'INTERVENTO

Per quanto concerne una prima analisi, in ordine ai tempi di attuazione, viene riportato di seguito una sintetica ipotesi di stima del crono-programma:

FASE PROGETTUALE	PERIODO PREVISTO
Progetto Fattibilità Tecnico Economica	ottobre 2026
Progetto Esecutivo	gennaio 2027
Realizzazione delle opere	2027

Suddetti termini sono suscettibili di importanti variazioni in ragione dell'ottenimento del contributo richiesto.

F.to
Il Responsabile del Progetto
Ing. Valentina Perrone



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1024/2026 del SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI ad oggetto: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI - APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INDIRIZZO PROGETTUALE -DIP- AI SENSI DELL'ART. 3 ALLEGATO I.7 D.LGS 36/2023 E SMI - CUP C21B24000170004 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.

17/09/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(PERRONE VALENTINA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1024/2026 ad oggetto: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI - APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INDIRIZZO PROGETTUALE -DIP- AI SENSI DELL'ART. 3 ALLEGATO I.7 D.LGS 36/2023 E SMI - CUP C21B24000170004 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:

17/09/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Giunta N. 190 del 17/09/2026

LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

Oggetto: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI - APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INDIRIZZO PROGETTUALE -DIP- AI SENSI DELL'ART. 3 ALLEGATO I.7 D.LGS 36/2023 E SMI - CUP C21B24000170004..

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

li, 21/09/2026

Il Responsabile della Pubblicazione
(GAMBERUCCI MARIO)
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)*