COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 202 del 02/10/2026

OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO E DIRETTIVE AL DIRIGENTE DEL SERVIZIO LLPP E SERVIZI PER IL TERRITORIO PER LA DEFINIZIONE IN VIA TRANSATTIVA DELLE CONTESTAZIONI FORMALIZZATE EX ART. 1669 CC PER I VIZI SULL'IMPIANTO TERMICO DELLA PALESTRA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI.

L'anno **duemilaventisei,** il giorno **due** del mese di **ottobre** alle ore **16:00** 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
DE PAMPHILIS VALENTINA	Assessore	Presente

Presiede il Sig. MARRUCCI ANDREA, Sindaco.

Assiste e cura la redazione del presente verbale la Dott.ssa COPPOLA ELEONORA, in qualità di Segretario.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Copia informatica per consultazione

Oggetto: LINEE DI INDIRIZZO E DIRETTIVE AL DIRIGENTE DEL SERVIZIO LLPP E SERVIZI PER IL TERRITORIO PER LA DEFINIZIONE IN VIA TRANSATTIVA DELLE CONTESTAZIONI FORMALIZZATE EX ART. 1669 CC PER I VIZI SULL'IMPIANTO TERMICO DELLA PALESTRA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:
- nel mese di dicembre veniva segnalato all'Ufficio Manutenzioni un guasto al riscaldamento della palestra Pesciolini Veronesi posta in Via Giachi, consegnata all'Amministrazione nel marzo del 2021 e inaugurata nel settembre 2021;

Dato atto che l'Ufficio Manutenzioni riscontrava una perdita nell'impianto che, a un primo esame risultava collocata all'esterno dell'immobile, fra l'uscita delle tubazioni e l'Unità esterna di trattamento aria, dove le tubazioni risultavano in avanzato grado di ossidazione;

Dato atto che nel mese di gennaio, a seguito di ulteriori prove sull'impianto, effettuate senza esecuzione di opere, si registrava che l'intera tubazione dei circuiti risultava interessata da perdite diffuse tali far constatare un degrado generalizzato delle suddette tubazioni;

Dato atto che l'Ufficio Lavori Pubblici ha provveduto a contattare progettista, Direttore dei Lavori, Impresa esecutrice dell'opera e collaudatore, al fine di constatare in sito lo stato delle tubazioni;

Richiamata a tal fine la nota prot. 2383 del 02/02/2026 con cui la Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio, a tutela dell'Amministrazione, inviava formale contestazione vizi e denuncia ex art. 1669 CC ai soggetti interessati, convocando un sopralluogo per la data del 09/02/2026, a seguito della quale sia impresa che professionisti, formalmente, respingevano gli addebiti esprimendo una posizione di "non responsabilità" rispetto allo stato dell'impianto;

Accertato dal verbale in atti che, durante il sopralluogo, impresa e professionisti, pur comunque precisando di non riconoscersi alcuna responsabilità in merito, accertavano che l'impianto non potesse che essere realizzato ex novo, condividendo che la soluzione più veloce e meno impattante per l'immobile fosse eseguire una tubazione esterna;

Richiamata integralmente la relazione tecnica in atti, redatta dal Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", da cui si evince che:

Il Direttore Lavori trasmetteva nel mese di marzo una mail con una stima correlata da una documentazione grafica molto sintetica dell'importo dell'intervento.
- il Dirigente, vista anche la posizione assunta da professionista e impresa, stabiliva di accertare, in maniera terza e imparziale, le cause del deterioramento e la natura dei vizi riscontrati e, allo stesso tempo, sviluppare una progettazione che consentisse, qualsivoglia fosse l'esito delle contestazioni, di addivenire all'esecuzione dell'intervento e al completo ripristino della funzionalità della palestra.
- La perizia tecnica, preceduta anche da analisi sull'acqua, perveniva in atti in data 06/08/2026, e confermava la sussistenza di effettive criticità concausali lungo la filiera di

Copia informatica per consultazione

realizzazione, di natura progettuale, esecutiva e costruttiva in concorso di causa.. In particolare, la perizia attribuiva la causa della corrosione alla non adeguatezza delle tubazioni poste in opera e, al contempo, l'assoluta insufficienza della protezione delle stesse;
- in data 06/08/2026 con prot. 17268 il Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio trasmetteva formale contestazione vizi, diffida e costituzione in mora a carico dei soggetti coinvolti, "la disponibilità all'esecuzione, a propria esclusiva cura e spesa, dei lavori urgenti e necessari per il rifacimento e la messa a norma delle tubazioni ammalorate, secondo le modalità che saranno concordate con l'Ufficio Lavori Pubblici, o, in subordine, la disponibilità a rifondere all'Ente le somme necessarie per il ripristino dell'opera, i costi delle indagini peritali e i maggiori danni subiti o subendi a causa del disservizio", allegando la perizia ai fini di garantire il contraddittorio di merito;

Dato atto che il progetto esecutivo, acquisito dall'Amministrazione Comunale e redatto dallo Studio Puglia di Puglia Giuseppe, con sede legale in Vinci (FI), V.le P. Togliatti n. 171, C.F. PGLGPP91P13I356B, e P.I. 07509900481, prevede la realizzazione di una tubazione esterna interrata di collegamento fra la centrale termica e l'UTA e i terminali impiantistici degli spogliatoi;

Dato atto che il costo da progetto dell'intervento è di € 41.390,01 per lavori, € 2.737,50 per oneri della sicurezza, per un totale di Euro 44.127,51 oltre IVA al 22%, oltre somme a disposizione, fra cui spese tecniche.

Dato atto infine che, come si evince dalla medesima relazione del Dirigente, a seguito di ulteriori proposte e interlocuzioni sono pervenute proposte transattive:
- note prot. 20637/20638/20646 del 22/09/2026 trasmesse e sottoscritte da tutti i professionisti coinvolti, finalizzata a perseguire l'interesse comune di tutte le parti coinvolte a trovare una soluzione condivisa per evitare ulteriori procedure di contenzioso e accelerare il ripristino così articolata:
    - riconoscimento da parte dell'Assicurazione di un indennizzo transattivo di € 23.000,00, subordinatamente alla definizione della controversia mediante apposita scrittura privata privata tra le parti.
    - Prestazione a titolo gratuito delle attività di Direzione dei Lavori e di Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione per il nuovo intervento;
    - Assunzione dei costi per i collaudi e le verifiche finali.
- nota prot. 20654 del 22/09/2026 con cui l'Impresa, nel respingere pretese economiche e addebiti, si rende disponibile a contribuire con €7.581,94, corrispondente all'abbattimento dei costi della manodopera indicata nel progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale, esclusi oneri della sicurezza e varianti. La proposta è strettamente connessa al diretto coinvolgimento della ditta stessa nell'esecuzione dell'intervento, secondo modalità operative, amministrative e contabili da definirsi preventivamente con a Committente, restando dovute all'Impresa le ulteriori componenti economiche previste per l'esecuzione delle lavorazioni.
- disponibilità dell'Impresa all'esecuzione immediata dei lavori adeguamento del contributo a complessivi Euro 8.000,00.

Considerato che risulta necessario valutare le seguenti ipotesi alternative per questa Amministrazione Comunale:

Copia informatica per consultazione

1) aderire all’ipotesi transattiva, facendo eseguire i lavori all’Impresa nei tempi più brevi, con la DL, il Coordinamento della Sicurezza e il collaudo offerti dai professionisti, avendo ottenuto a titolo di indennizzo, complessivamente Euro 31.000,00 offerti dalle parti.

2) non aderire all’ipotesi transattiva e promuovere un Accertamento Tecnico Preventivo (ATP), ai sensi degli artt. 696 e 696-bis del Codice di Procedura Civile, chiedendo al giudice di nominare un Consulente Tecnico d’Ufficio (CTU) allo scopo di fotografare e valutare lo stato dei luoghi, dei beni o la sussistenza del danno prima che il tempo possa alterare lo stato dei luoghi stesso, attraverso sopralluoghi e ispezioni, nonché di per accertare le cause e l’entità del danno.

Richiamata integralmente l’allegata relazione del Dirigente del Settore da cui emerge sostanzialmente che:

- l’accordo transattivo consente di addivenire alla realizzazione del nuovo impianto ipoteticamente anche alla data del 31/12/2026, scongiurando l’interruzione delle attività didattiche e sportive durante i mesi invernali, evitando potenziali azioni risarcitorie da parte degli utenti e dei concessionari della struttura e limitando la spesa finanziaria netta del Comune ad € 21.075,56 per i lavori (a fronte comunque di un maggior valore dei componenti installati adeguatamente valorizzata nella relazione);
- l’iniziativa giudiziale, sebbene intrapresa in regime di urgenza, sconta tempistiche più lunghe e incerte, a fronte di una spesa giudiziale essa stessa incerta - comunque minima - di oltre Euro 90.000,00;

Ritenuto pertanto di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di:

- condurre a termine la trattativa con le parti con il supporto di un legale incaricato a tal scopo, al fine di giungere alla sottoscrizione dell’accordo transattivo in tempi rapidissimi, rimandando a successivo separato atto l’approvazione della bozza di accordo transattivo;
- qualora emergessero condotte dilatorie da parte dei soggetti coinvolti, e venuta meno l’immediata utilità economica e temporale della transazione, di procedere alla promozione di un ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo ex artt. 696 e 696-bis c.p.c. dinanzi al Tribunale di Siena, per congelare lo stato di fatto ed avviare quanto prima possibile i successivi lavori di rifacimento dell’impianto;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

Visto lo Statuto Comunale vigente;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica [e contabile, se comporta spesa immediata] espressi dai responsabili dei servizi competenti, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

Copia informatica per consultazione

2. di approvare la relazione tecnica del Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio,a allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera “A”;

3. di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio di condurre a termine la trattativa con le parti, sulla base dei contenuti in premessa dettagliati, con il supporto di un legale incaricato a tal scopo, al fine di giungere alla sottoscrizione dell’accordo transattivo in tempi rapidissimi, rimandando a successivo separato atto l’approvazione della bozza di accordo transattivo;

4. di dare altresì mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio, qualora emergessero condotte dilatorie da parte dei soggetti coinvolti, e venuta meno l’immediata utilità economica e temporale della transazione, di procedere alla promozione di un ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo ex artt. 696 e 696-bis c.p.c. dinanzi al Tribunale di Siena, per congelare lo stato di fatto ed avviare quanto prima possibile i successivi lavori di rifacimento dell’impianto;

5. Di dare mandato all’Ufficio LLPP e all’Ufficio Manutenzioni, ciascuno per le rispettive competenze, di garantire comunque la funzionalità degli spogliatoi della palestra e della palestra stessa, fino a quando le condizioni climatiche lo consentano e riducendo al minimo i costi e gli sprechi in materia di consumi;

6. Di dichiarare, con separata e unanime votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, per l'urgenza di avviare le attività conseguenti al presente provvedimento.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco	IL Segretario
MARRUCCI ANDREA	COPPOLA ELEONORA

Copia informatica per consultazione

C O M U N E D I SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1057/2026 del SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI ad oggetto: LINEE DI INDIRIZZO E DIRETTIVE AL DIRIGENTE DEL SERVIZIO LLPP E SERVIZI PER IL TERRITORIO PER LA DEFINIZIONE IN VIA TRANSATTIVA DELLE CONTESTAZIONI FORMALIZZATE EX ART. 1669 CC PER I VIZI SULL'IMPIANTO TERMICO DELLA PALESTRA NOEMI VERONESI PESCIOLINI. 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.

02/10/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(PERRONE VALENTINA)
con firma digitale

Copia informatica per consultazione

C O M U N E D I SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1057/2026 ad oggetto: LINEE DI INDIRIZZO E DIRETTIVE AL DIRIGENTE DEL SERVIZIO LLPP E SERVIZI PER IL TERRITORIO PER LA DEFINIZIONE IN VIA TRANSATTIVA DELLE CONTESTAZIONI FORMALIZZATE EX ART. 1669 CC PER I VIZI SULL'IMPIANTO TERMICO DELLA PALESTRA NOEMI VERONESI PESCIOLINI. 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:

02/10/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Giunta N. 202 del 02/10/2026

LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

Oggetto: LINEE DI INDIRIZZO E DIRETTIVE AL DIRIGENTE DEL SERVIZIO LLPP E SERVIZI PER IL TERRITORIO PER LA DEFINIZIONE IN VIA TRANSATTIVA DELLE CONTESTAZIONI FORMALIZZATE EX ART. 1669 CC PER I VIZI SULL'IMPIANTO TERMICO DELLA PALESTRA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI. .

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

li, 08/10/2026

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

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale N. 202 del 02/10/2026

LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

Oggetto: LINEE DI INDIRIZZO E DIRETTIVE AL DIRIGENTE DEL SERVIZIO LLPP E SERVIZI PER IL TERRITORIO PER LA DEFINIZIONE IN VIA TRANSATTIVA DELLE CONTESTAZIONI FORMALIZZATE EX ART. 1669 CC PER I VIZI SULL'IMPIANTO TERMICO DELLA PALESTRA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI. .

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 23/10/2026

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 202 del 02/10/2026

Oggetto: LINEE DI INDIRIZZO E DIRETTIVE AL DIRIGENTE DEL SERVIZIO LLPP E SERVIZI PER IL TERRITORIO PER LA DEFINIZIONE IN VIA TRANSATTIVA DELLE CONTESTAZIONI FORMALIZZATE EX ART. 1669 CC PER I VIZI SULL'IMPIANTO TERMICO DELLA PALESTRA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI. .

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 08/10/2026 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 29/10/2026

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione