



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 213 del 27/10/2026

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA -PFTE- CUP: C21B24000170004.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **ventisette** del mese di **ottobre** alle ore **12:00** 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	Assente
MORBIS DANIELA	Assessore	Presente
DE PAMPHILIS VALENTINA	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 e degli Assessori Guicciardini, Morbis, De Pamphilis 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 DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA -PFTE- 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, in esecuzione delle Deliberazioni CC n. 53 del 29/09/2023 e successiva deliberazione CC n. 43 del 29/09/2023, alla cui lettura si rimanda integralmente nelle premesse e nel disposto, 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, in loc. Pancole, di un complesso di unità immobiliari e in particolare, di un fabbricato a grezzo, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33 particella 91 sub. 1, 2, avente destinazione d'uso nel POC vigente nella tavola P3_5 come "Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo di progetto di cui all'art. 50 delle NTA", nonché dell'adiacente area, entrambe lungo la Strada Comunale di Pancole, destinata a parcheggio pubblico di previsione;

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;

ACCERTATO infatti che la localizzazione strategica degli immobili lungo la viabilità principale, rappresenti un'importante opportunità di potenziamento dei servizi pubblici, centri di quartiere e/o di aggregazione, dando impulso a una valorizzazione delle risorse del territorio della frazione di Pancole attraverso una progettualità complessiva;

RITENUTO, in linea con la programmazione esistente, di 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 pubblico a servizio;

RICHIAMATA a tal fine la deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 24/06/2026 con la quale è stato approvato il Documento di Indirizzo Progettuale, redatto dal RUP ai sensi dell'art. 41, comma 2 e 3, nonché dell'art. 3 dell'Allegato I.7, del D.Lgs. n. 36/2023 smi, da cui emerge che l'importo complessivo del QTE per l'intervento di "RIQUALIFICAZIONE e VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI", di proprietà del Comune di San Gimignano" è pari ad € 300.000,00;

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

RICHIAMATA la Determinazione Dirigenziale n. 650 del 23/10/2026 con la quale è stato affidato all'Operatore Economico "ETA PROGETTI STUDIO ASSOCIATO" con sede legale in Via Guglielmo Marconi n, 18 - CAP 50051, Castelfiorentino (FI), P. IVA 07028400484, il servizio di progettazione (PFTE relativamente alla sola parte impiantistica e CSP), con l'opzione per l'affidamento del completo livello di Progettazione Esecutiva oltre che al servizio di D.L. e CSE, per l'intervento di RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI;

VISTO il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica -PFTE- per l'intervento denominato "RIQUALIFICAZIONE e VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI" redatto dal Geom. IERARDO MATTEO -Istruttore Tecnico presso Settore servizi per il Territorio e Lavori Pubblici del Comune di San Gimignano- per la parte Architettonica ed ETA Progetti per gli impianti elettrici, meccanici, CSP e redazione ETC, depositato in atti presso il Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici), composto dai seguenti elaborati:

Elaborati generali architettonici

- Relazione tecnica con allegati
- Documentazione fotografica
- Rilievi ed Elaborati Grafici
- CME / Elenco prezzi unitari / Stima incidenza manodopera
- Quadro Economico
- Crono-programma
- CSA

Elaborati impianti elettrici

- Relazione specialistica
- Planimetrie generale
- Planimetria e schema unifilare impianto fotovoltaico
- Schemi unifilari quadri elettrici
- Calcoli illuminotecnici
- CME / Elenco prezzi unitari / Stima incidenza manodopera

- Analisi nuovi prezzi
- Piano preliminare di manutenzione

Elaborati impianti meccanici

- Relazione specialistica
- Relazione tecnica (ex Legge 10.91) / Diagnosi Energetica
- Planimetria impianto climatizzazione
- Planimetria impianto idrico-sanitario
- Planimetria scarico acque reflue
- CME / Elenco prezzi unitari / Stima incidenza manodopera
- Analisi nuovi prezzi
- Piano preliminare di manutenzione

Elaborati sicurezza

- PSC
- Layout di cantiere
- ETC
- CME costi sicurezza
- Fascicolo dell'opera

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), realizzazione di isolamento a cappotto e tramezzature interne;
- Installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato finalizzato all'auto-produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile a servizio del manufatto e dell'illuminazione esterna;
- 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;

VISTO il QTE di progetto, da cui emerge un costo complessivo di Euro 300.000,00:

A) Importo lavori

- Importo lavori edili (OG1)	€ 62.839,71
- Importo lavori edili (OG3)	€ 94.582,47
- Importo lavori impianti elettrici/illuminazione (OG11)	€ 43.588,33
- Importo lavori impianti meccanici (OG11)	€ 20.967,52
PARZIALE lavori	€ 221.978,03

B) Oneri della Sicurezza, non soggetti a ribasso

- Oneri della Sicurezza	€ 15.446,66
PARZIALE lavori	€ 15.446,66

A) + B)	€ 237.424,69
TOTALE Lavori	€ 237.424,69

C) Somme a disposizione

- c.1) Varie e imprevisti	€ 9.194,27
---------------------------	------------

- c.2) IVA sui lavori – 10%	€ 23.742,47
- c.3a) Servizi tecnici relazione VINCOLO	€ 628,30
- c.3b) Servizi tecnici RIL. TOPOGRAFICO	€ 1.207,50
- c.3c) Servizi tecnici (comp. Oneri previdenziali e iva)	€ 22.804,27
- c.4) Contributi ANAC	€ 250,00
- c.5) Incentivi del personale	€ 4.748,49
TOTALE Somme a disposizione	€ 62.575,31

IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO

€ 300.000,00

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, che le funzioni relative alla figura del Responsabile del Progetto (RUP) sono ricoperte dall'Ing. Valentina Perrone, Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio.

DATO ATTO che il progetto rispetta gli obiettivi e i contenuti previsti, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la specifica tipologia e dimensione dell'intervento, in quanto trattandosi di un intervento di *riqualificazione*, costituito da due livelli di progettazione, PFTE ed ESECUTIVO;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 36/2023 e smi, il RUP Ing. Valentina Perrone e i progettisti, Geom. Ierardo Matteo -Istruttore Tecnico presso Settore servizi per il Territorio e Lavori Pubblici del Comune di San Gimignano- per la parte Architettonica ed ETA Progetti per gli impianti elettrici, meccanici, CSP e redazione ETC, hanno svolto in contraddittorio la verifica e la validazione del progetto, in data 27/10/2026;

DATO ATTO che l'intervento è inserito nel DUP 2026/2028, per l'intero importo di € 300.000,00;

INOLTRE, VISTO il Bando per l'assegnazione di *CONTRIBUTI PER INTERVENTI DI IMPLEMENTAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI STRUTTURE DI SERVIZIO PUBBLICHE A FAVORE DEI COMUNI RICADENTI NEI TERRITORI DELLA TOSCANA DIFFUSA*, emesso in esecuzione alla *Delibera di G.R. n. 436 del 13 Aprile 2026* e ritenuto che il progetto sia in linea con gli obiettivi del Bando, che prevedono: sia *"..interventi di rigenerazione e riqualificazione di spazi ed immobili pubblici a favore del commercio nonché finalizzati alla rivitalizzazione del tessuto economico dei comuni della Toscana diffusa"*, sia la *"riqualificazione e valorizzazione di spazi aperti di connessione urbana con particolare attenzione agli spazi e servizi pubblici, anche mediante la rinaturalizzazione dei suoli degradati o in via di degrado, volti anche alla valorizzazione del sistema del verde, al miglioramento della sostenibilità ambientale o al rafforzamento delle reti ecologiche, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità sostenibile"*;

CONSIDERANDO che è intenzione di questo Ente 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 (Delibera di G.R. n. 436 del 13 Aprile 2026)"* ammissibile fino all'80% del totale dell'intervento;

DATO ATTO che la somma relativa al 20% a copertura del QTE, in aggiunta all'80% del

totale dell'intervento che sarà richiesto, sarà eventualmente coperta da risorse proprie;

RITENUTO di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di candidare il progetto all'iniziativa regionale sopra-detta entro al scadenza, impegnandosi fin da ora, in caso di contributo a coprire la spesa relativa al 20% dell'importo complessivo del QE (per un importo pari ad € 60.000,00);

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 integralmente le premesse che qui si intendono integralmente riportate;
2. di approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica -PFTE- per l'intervento denominato *"RIQUALIFICAZIONE e VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI"* redatto dal Geom. IERARDO MATTEO -Istruttore Tecnico presso Settore servizi per il Territorio e Lavori Pubblici del Comune di San Gimignano- per la parte Architettonica ed ETA Progetti per gli impianti elettrici, meccanici, CSP e redazione ETC, depositato in atti presso il Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici), composto dai seguenti elaborati:

Elaborati generali architettonici

- Relazione tecnica con allegati
- Documentazione fotografica
- Rilievi ed Elaborati Grafici
- CME / Elenco prezzi unitari / Stima incidenza manodopera
- Quadro Economico
- Crono-programma
- CSA

Elaborati impianti elettrici

- Relazione specialistica
- Planimetrie generale
- Planimetria e schema unifilare impianto fotovoltaico
- Schemi unifilari quadri elettrici
- Calcoli illuminotecnici
- CME / Elenco prezzi unitari / Stima incidenza manodopera
- Analisi nuovi prezzi
- Piano preliminare di manutenzione

Elaborati impianti meccanici

- Relazione specialistica
- Relazione tecnica (ex Legge 10.91) / Diagnosi Energetica
- Planimetria impianto climatizzazione
- Planimetria impianto idrico-sanitario
- Planimetria scarico acque reflue
- CME / Elenco prezzi unitari / Stima incidenza manodopera
- Analisi nuovi prezzi
- Piano preliminare di manutenzione

Elaborati sicurezza

- PSC
- Layout di cantiere
- ETC
- CME costi sicurezza
- Fascicolo dell'opera

3. di approvare il QTE, da cui emerge un costo complessivo di € 300.000,00:

A) Importo lavori	
- Importo lavori edili (OG1)	€ 62.839,71
- Importo lavori edili (OG3)	€ 94.582,47
- Importo lavori impianti elettrici/illuminazione (OG11)	€ 43.588,33
- Importo lavori impianti meccanici (OG11)	€ 20.967,52
PARZIALE lavori	€ 221.978,03

B) Oneri della Sicurezza, non soggetti a ribasso	
- Oneri della Sicurezza	€ 15.446,66
PARZIALE lavori	€ 15.446,66

A) + B)	€ 237.424,69
TOTALE Lavori	€ 237.424,69

C) Somme a disposizione	
- c.1) Varie e imprevisti	€ 9.194,27
- c.2) IVA sui lavori – 10%	€ 23.742,47
- c.3a) Servizi tecnici relazione VINCOLO	€ 628,30
- c.3b) Servizi tecnici RIL. TOPOGRAFICO	€ 1.207,50
- c.3c) Servizi tecnici (comp. Oneri previdenziali e iva)	€ 22.804,27
- c.4) Contributi ANAC	€ 250,00
- c.5) Incentivi del personale	€ 4.748,49
TOTALE Somme a disposizione	€ 62.575,31

IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO € 300.000,00

4. di dare atto che l'Ing. Valentina Perrone è il Responsabile Unico del Progetto per la realizzazione dell'intervento;
5. di dare atto che il progetto trova copertura economica nel Bilancio 2026;
6. di dare atto che l'intervento è caratterizzato dal seguente CUP C21B24000170004;
7. di dare mandato al Dirigente del Settore Lavori pubblici e Servizi per il Territorio di dare avvio agli adempimenti conseguenti al presente provvedimento;
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



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1163/2026 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 DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA -PFTE- 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.

27/10/2026

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. 1163/2026 ad oggetto: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE SITO IN LOC. PANCOLE CON REALIZZAZIONE DI NUOVI POSTI AUTO DEDICATI - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA -PFTE- 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:

27/10/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Giunta N. 213 del 27/10/2026

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 DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA -PFTE- CUP: C21B24000170004..

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

li, 27/10/2026

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