



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 368 DEL 03/06/2026

Settore: SETTORE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO

Unità Proponente: LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

OGGETTO: SERVIZIO DI PROGETTAZIONE, D.L., COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE E ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO DI FUGNANO - LIQUIDAZIONE FATTURA 3° ACCONTO - CUP: C21B22001600006 - CIG: Z423DE3A60

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTO il decreto del Sindaco n. 12 del 27/06/2024 con il quale la sottoscritta è stata nominata Responsabile del Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici;

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. 43 del 13/03/2025, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 ed eventuali successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;

VISTI gli artt. 151 comma 4, 183 e 191 D.Lgs. n. 267/2000 relativamente all'ordinamento finanziario e contabile, in particolare in merito all'assunzione e alla gestione di impegni di spesa;

PREMESSO che:

- Il Comune di San Gimignano e la Regione Toscana sono comproprietarie nella misura del 50% pro indiviso del complesso denominato “Ex convento ed ex carcere di San Domenico” in forza dell’atto del Segretario Comunale di San Gimignano repertorio 1477 del 29 novembre 2011 trascritto a Siena il 16 dicembre 2011 e dell’atto sempre a firma del Segretario Comunale di San Gimignano repertorio 1609 del 1° ottobre 2014 trascritto a Siena il 30 ottobre 2014;

- La riqualificazione e la rifunzionalizzazione del Complesso si basano su uno specifico Accordo di Valorizzazione ai sensi dell’ex art. 112, comma 4 del D.lgs. 42/2004 che prevede l’attuazione di un “Programma di Valorizzazione – Schema direttore degli interventi”, teso ad assicurare obiettivi di tutela culturale del bene attraverso attività dirette, sulla base di un’adeguata attività conoscitiva, a garantirne la conservazione per fini di “pubblica fruizione”, prevedendo un mix di funzioni, come segue:

- a) spazi per attività ricettive;
- b) spazi dedicati a botteghe e attività artigianali;
- c) spazi per uffici e servizi pubblici;
- d) ufficio di informazione e promozione turistica;
- e) spazi per associazioni locali;
- f) spazi museali;
- g) spazi per conferenze ed attività similari;
- h) esercizi per la ristorazione e promozione di prodotti e di esperienze sensoriali tipici del territorio;
- i) spazi per eventi ed attività culturali, formative, ludiche e ricreative varie.

- Giusto contratto rep. 1952 del 28/01/2021, il suddetto compendio di particelle è stato affidato in concessione al Raggruppamento Temporaneo di Imprese – RTI costituito con atto Dott. Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze, in data 9 giugno 2020, rep. 52.730/26.278 registrato a Firenze il 10 giugno 2020 al n. 19199 Serie 1T, composto da: impresa OPERA SAN GIMIGNANO S.r.l.- impresa OPERA - LABORATORI FIORENTINI - impresa SETTEN GENESIO S.p.A. - Raggruppamento Temporaneo di Professionisti rappresentato da Arch. PAOLIERI Marco Giorgio Luigi;

- Il contratto di concessione espressamente ha previsto che Concedente e Concessionario individuassero in sede di Piano di Recupero le aree a parcheggio destinate all’assolvimento delle dotazioni relative alle trasformazioni determinate dalla rifunzionalizzazione dell’intero complesso (standard e parcheggi di relazione);

- Il Piano di Recupero, approvato con Deliberazione CC n. 59 del 28/07/2022, al quale si rimanda integralmente prevede che, complessivamente, le aree a parcheggio necessarie alla rifunzionalizzazione del complesso siano stimabili in 2.413,33 mq e individua le seguenti aree:

- un’area, interna all’ambito del Piano di Recupero, di circa 217 mq accessibile da Via Santo Stefano, reperita a esclusivo onere del concessionario;

- per la restante quota è stata individuata un’area denominata parcheggio di Fugnano, avente già tale destinazione d’uso;

- con Deliberazione CC n. 70 del 22/12/2023 è stata approvata specifica variante al suddetto Piano di Recupero ai sensi dell' art. 112 della L.R. 65/2014 finalizzata alla riduzione delle debenze di parcheggi di relazione previsti per la rifunzionalizzazione, così da rendere disponibili ulteriori aree di sosta nell'area;

- l'intervento riveste particolare importanza strategica, non solo in adempimento del contratto di concessione sopracitato, ma quale nuovo approdo alla Città di San Gimignano con l'apertura della "Circonvallazione", a opera della Provincia di Siena, in un'ottica di progettazione e realizzazione del potenziamento del sistema di approdo e sosta da e verso il Centro Storico di San Gimignano;
RICORDATO che l'intervento è inserito nel DUP 2022/2024 giusta deliberazione CC n. 33 del 17/05/2022, in esecuzione della deliberazione di adozione del Piano di Recupero n. 32 del 17/05/2022;

DATO ATTO inoltre che con contratto rep. 2489 del 30/11/2023 a rogito del Segretario Generale del il Comune di San Gimignano ha acquisito definitivamente la proprietà dell'area;

RICORDATO altresì che:

- con nota prot. 7521 del 04/04/2023 su richiesta della Regione Toscana in atti prot. 7283 del 31/03/2023, è stata trasmessa relazione tecnica finalizzata allo stanziamento a bilancio del contributo straordinario in favore del Comune di San Gimignano per la realizzazione del parcheggio e del parco tematico urbano presso l'ex carcere/convento;

- l'art. 43 della L.R. 3 luglio 2023, n. 25 (Interventi normativi collegati alla seconda variazione al bilancio di previsione 2023–2025), che stabilisce che:

1. La Giunta regionale è autorizzata ad erogare al Comune di San Gimignano contributi straordinari fino a un massimo di complessivi euro 725.000,00 nel triennio 2023–2025, per la realizzazione, nel territorio dello stesso Comune:

- a) di un parco tematico urbano presso l'ex carcere/convento di San Domenico;*
- b) di un parcheggio in località Fugnano.*

2. Per l'intervento di cui al comma 1, lettera a), è autorizzato un contributo fino a un massimo di euro 500.000,00, di cui euro 115.000,00 per il 2023, euro 270.000,00 per il 2024 ed euro 115.000,00 per il 2025.

3. Per l'intervento di cui al comma 1, lettera b), è autorizzato un contributo fino a un massimo di euro 225.000,00, di cui euro 51.750,00 per il 2023, euro 121.500,00 per il 2024 ed euro 51.750,00 per il 2025.

DATO ATTO che l'accordo è stato sottoscritto in data 08/10/2023;

DATO ATTO che la sottoscritta ha provveduto a trasmettere alla Regione Toscana richiesta di rimodulazione del contributo in funzione dello stato di avanzamento delle attività correlate all'intervento;

RICHIAMATA altresì la Deliberazione GC n. 203 del 20/12/2023 con cui è stato approvato ai sensi del D.Lgs 36/2023 il D.I.P, redatto dalla sottoscritta in qualità di RUP;

DATO ATTO che, in esecuzione a quanto sopra è stato acquisito progetto di fattibilità tecnico economica redatto dall' RTP composto da:

- GEOMETRA PAOLO PARRINI", con sede legale in CASOLE D'ELSA (SI), CAP 53031, Via DELLA COSTITUZIONE n. 15, C.F. PRRPL68H06B984L, e P.I. 01435460520;
- Ing. Giacomo Morrocchi, con sede legale in GAIOLE IN CHIANTI (SI), CAP 53013, Via LOC. MOLINO DI MONTELUCO n. SNC, C.F. MRRGCM85E01I726L, e P.I._ 01306980523;

il quale risulta completato dai seguenti elaborati:

- relazione geologica, redatta dal Dott. Geol. Luciano Pignattai, avente sede legale in Via Salceto 21, Poggibonsi (SI);
- Verifica preventiva di interesse archeologico V.P.I.A redatta dalla Soc. Coop. "Ichnos: Archeologia, ambiente e Sperimentazione" di Montelupo Fiorentino (FI) con sede in Via Fattori, 29 – 50056, P.IVA 05436260482;
- Elaborati di variante urbanistica;
- Rapporto di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS sottoscritta dall'Autorità competente in materia di VAS;
- relazione del RUP sulla variante urbanistica;

DATO ATTO che in data 30/07/2024 la Commissione Comunale per il Paesaggio ha espresso il seguente parere: *"La Commissione, vista la documentazione di progetto, esprime, per i soli aspetti paesaggistici, parere favorevole in quanto le opere risultano coerenti con il contesto circostante e con la disciplina di tutela paesaggistica di zona. Si evidenzia che per quanto attiene le essenze da mettere a dimora, queste dovranno essere autoctone, compatibili con la natura del terreno ed a bassa esigenza idrica".*

RICHIAMATO l'art. 38 del D.Lgs 36/2023 in cui si stabilisce che :

"3. La stazione appaltante o l'ente concedente convoca, ai fini dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica nonché della localizzazione dell'opera, una conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 a cui partecipano tutte le amministrazioni interessate, ivi comprese le regioni, le province autonome, i comuni incisi dall'opera e le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute. [...] "8. Nel corso della conferenza di servizi sono acquisiti e valutati l'assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico [...], tenuto conto delle preminenti esigenze di appaltabilità dell'opera e di certezza dei tempi di realizzazione,[...]. Le risultanze della valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico sono acquisite nel corso della conferenza dei servizi di cui al comma 3 e sono corredate, qualora non emerga la sussistenza di un interesse archeologico, delle eventuali prescrizioni relative alle attività di assistenza archeologica in corso d'opera. Qualora dalla valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva Copia informatica per consultazione dell'interesse archeologico emerga

l'esistenza di un interesse archeologico, il soprintendente procede ai sensi dell'allegato I.8, tenuto conto del cronoprogramma dell'opera. [...].

9. La conferenza di servizi si conclude nel termine di sessanta giorni dalla sua convocazione, prorogabile, su richiesta motivata delle amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1, della legge n. 241 del 1990, una sola volta per non più di dieci giorni. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza di servizi, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza medesima.

10. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 9, approva il progetto e perfeziona ad ogni fine urbanistico ed edilizio l'intesa tra gli enti territoriali interessati anche ai fini della localizzazione dell'opera, della conformità urbanistica e paesaggistica dell'intervento, della risoluzione delle interferenze e delle relative opere mitigatrici e compensatrici. L'intesa tra gli enti interessati, in ordine alla localizzazione dell'opera, ha effetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti. Essa comprende il provvedimento di valutazione di impatto ambientale, la valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, i titoli abilitativi necessari, e la dichiarazione di pubblica utilità ed indifferibilità delle opere nonché il vincolo preordinato all'esproprio e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato. [...].

11. Nella procedura di cui al presente articolo, le determinazioni delle amministrazioni diverse dalla stazione appaltante o dall'ente concedente e comunque coinvolte ai sensi dell'articolo 14-bis, comma 3, della legge n. 241 del 1990, in qualsiasi caso di dissenso o non completo assenso, non possono limitarsi a esprimere contrarietà alla realizzazione delle opere o degli impianti, ma devono, tenuto conto delle circostanze del caso concreto, indicare le prescrizioni e le misure mitigatrici che rendano compatibile l'opera e possibile l'assenso, quantificandone altresì i relativi costi. Tali prescrizioni sono determinate conformemente ai principi di proporzionalità, efficacia e sostenibilità finanziaria dell'intervento risultante dal progetto originariamente presentato. Le disposizioni di cui al primo e secondo periodo si applicano, senza deroghe, a tutte le amministrazioni comunque partecipanti alla conferenza di servizi, incluse quelle titolari delle competenze in materia urbanistica, paesaggistica, archeologica e del patrimonio culturale.[...]

RICHIAMATE integralmente:

- la convocazione della Conferenza dei servizi di cui in oggetto, effettuata in data 14/11/2024;
- la Determinazione Dirigenziale n. 32 del 16/01/2025 con la quale è stata conclusa la Conferenza dei Servizi ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 38 D.Lgs n. 36/2023 e dell'art. 14 bis della L.N. 241/1990;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 07/02/2025 con la quale è stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica – PFTE relativo all'intervento denominato “REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO DI FUGNANO” per un importo complessivo di € 800.000,00;
- la Determinazione Dirigenziale n. 134 del 28/02/2025 con la quale è stato approvato il Progetto Esecutivo relativo all'intervento denominato “REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO DI

FUGNANO” per un importo complessivo di € 800.000,00 di cui € 612.180,33 quale importo lavori soggetto a ribasso d’asta, € 23.148,46 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 164.671,21 quali somme a disposizione;

- la Determina Dirigenziale n. 483 del 24/07/2025 con la quale i *“lavori per la realizzazione del nuovo parcheggio di Fugnano nel Comune di San Gimignano”*, sono stati affidati, all’Operatore Economico *“LE.CO.GEN. S.r.l.”* con sede in Via Roma 7, 89821 San Nicola da Crissa (VV), P.IVA 02235730799 per l'importo di € 510.137,91 (di cui € 23.148,46 quali Oneri per la Sicurezza, non soggetti a ribasso) oltre IVA 10% per complessivi € 561.151,70;

VISTI e RICHIAMATI:

- il contratto, sottoscritto in data 23/09/2025 – Rep. 2623;
- il verbale di inizio dei lavori, sottoscritto in data 24/09/2025;

RICHIAMATA la Determinazione Dirigenziale n. 612 del 15/10/2025 con la quale, a seguito di opportuna richiesta, l’Operatore Economico *“LE.CO.GEN. S.r.l.”* è stato autorizzato a subappaltare alcune opere all’Operatore Economico *“MINERALCAVE S.R.L.”* con sede legale in Via del Castruccio, 23, 53018 Sovicille (SI), P.iva 01216090520, per un importo pari ad € 148.800,40 comprensivi degli oneri per la sicurezza, oltre IVA;

VISTE, relativamente al SAL n.1:

- la Determina Dirigenziale n. 806 del 29/12/2025 con la quale questi sono stati approvati;
- la Determina Dirigenziale n. 25 del 13/01/2026 con la quale gli importi sono stati liquidati;

VISTA, relativamente al SAL n.2, la Determina Dirigenziale n. 351 del 25/05/2026 con la quale sono stati approvati gli atti contabili relativi al SAL n° 2 a tutto il 07/05/2026 e il Certificato di Pagamento n. 2 di € 144.050,20 oltre IVA 10% per un totale di € 158.455,22, al netto del recupero di una parte dell’anticipazione del 20% concessa all’Operatore Economico prima dell’inizio dei lavori e della ritenuta infortuni, pari allo 0,5% dell’importo riconosciuto;

RICHIAMATO, relativamente allo stato di avanzamento dei pagamenti relativi ai servizi tecnici, l’art. 4 del CSA facente parte dei documenti di gara;

VERIFICATA la regolarità della Fattura Elettronica n. 52 del 20/05/2026, emessa dall’Operatore Economico *“Studio Tecnico Geom. Paolo Parrini”* con sede legale in CASOLE D’ELSA (SI), CAP 53031, Via DELLA COSTITUZIONE n. 15, C.F. PRR PLA 68H06 B984 L, P.Iva 01435460520, di importo pari ad € 6.470,90 oltre CIPAG 5%, oltre IVA 22%, per complessivi € 8.289,23 (compresa ritenuta acconto 20%);

VISTO il certificato di regolarità contributiva, richiesto alla Cassa Geometri per la matricola 782295S per il nominativo Paolo Parrini, REGOLARE, in atti ns. Prot. n° 11174-2026 del 27/05/2026;

DATO ATTO che, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i, che le funzioni relative alla figura del Responsabile del Progetto (RUP) sono ricoperte dalla sottoscritta Ing. Valentina Perrone.

VISTI:

- il D.Lgs. n. 36/2023 e smi;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- lo statuto comunale;
- il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il regolamento comunale di contabilità;

DETERMINA

- 1) di richiamare integralmente quanto riportato in premessa;
- 2) di liquidare, per quanto sopra descritto, la Fattura Elettronica n. 52 del 20/05/2026, emessa dall'Operatore Economico "Studio Tecnico Geom. Paolo Parrini" con sede legale in CASOLE D'ELSA (SI), CAP 53031, Via DELLA COSTITUZIONE n. 15, C.F. PRR PLA 68H06 B984 L, P.Iva 01435460520, di importo pari ad € 6.470,90 oltre CIPAG 5%, oltre IVA 22%, per complessivi € 8.289,23 (compresa ritenuta acconto 20%), mediante bonifico da effettuarsi sullo specifico conto corrente dedicato;
- 3) di dare atto che le spese di cui al punto 2) trovano copertura finanziaria come segue:
 - Capitolo 3114/6, impegno 419/2026 – B.P. 2026
 - CUP: C21B22001600006 - CIG: Z423DE3A60
- 4) di attestare, ai sensi dell'art. 147-bis del D. Lgs. n. 267/2000, che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;
- 5) di dare atto che, ai sensi del comma 8 dell'art. 183 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., il programma dei conseguenti pagamenti dell'impegno di spesa di cui al presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con i nuovi vincoli di finanza pubblica di cui alla Legge n. 145/2018 (C.D. Legge di Bilancio 2019);
- 6) di dare atto che si provvederà alla liquidazione amministrativa della spesa di cui alla presente determinazione, previa verifica della regolarità della relativa fattura, ai sensi dell'art. 184 del TUEL approvato con D. Lgs. 267/2000 e della regolarità contributiva dell'azienda;

I dati di cui al presente procedimento amministrativo, ivi compreso il presente atto, sono trattati nel rispetto delle norme sulla privacy ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, nonché del Decreto Lgs. n. 196/2003 per le disposizioni non incompatibili

IL DIRIGENTE
PERRONE VALENTINA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)