



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 494 DEL 29/07/2026

Settore: SETTORE SERVIZI ALLA CULTURA E ALLA PERSONA

Unità Proponente: BANDI GARE E CONTRATTI

OGGETTO: AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI SUPPORTO GIURIDICO PER PROBLEMATICHE AFFERENTI AL CONTRATTO DI CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING PER IL RISANAMENTO E LA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO" – CIG BC8C6987C1

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Visto il decreto del Sindaco n. 25 del 26/07/2024 con il quale il sottoscritto è stato nominato Responsabile del Settore Servizi alla Cultura e alla Persona;

Viste:

- 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;

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;

Dato atto che:

- il Comune di San Gimignano ha acquisito a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, in quota di proprietà indivisa con la Regione

Toscana, il complesso immobiliare denominato ex convento ed ex carcere di San Domenico (da ora in poi anche “Complesso” o “San Domenico”);

- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 96 del 30/12/2015 e della Giunta Regionale Toscana n. 1291 del 29/12/2015, è stato approvato un Accordo di Governance fra il Comune e la Regione Toscana per la definizione delle modalità di attuazione del suddetto Accordo di Valorizzazione, sottoscritto in data 22/01/2016;
- con deliberazioni G.C. n. 147 del 19/09/2016 e C.C. n. 61 del 28/10/2016 e deliberazione G.R.T. n. 1039 del 25/10/2016, sono state approvate specifiche proposte di modifica e integrazione del Programma di Valorizzazione;
- in data 19/12/2016 è stato sottoscritto, dal Comune e dagli enti componenti il Tavolo Tecnico e Operativo per l'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione del Complesso specifico “Atto di modifica e integrazione del Programma di Valorizzazione - Schema direttore degli interventi dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico”;
- con deliberazione C.C. n. 4 del 05/03/2019 e deliberazione G.C. n. 46 del 26/03/2019 è stato stabilito di approvare l'avvio di una procedura di gara per l'affidamento in project financing della concessione dei lavori per il risanamento e la valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico, da espletarsi ai sensi dell'art. 183, commi 1-14, del D.Lgs. 50/2016;
- con determinazione n. 237 del 10/04/2019 è stato stabilito di dare avvio alla procedura aperta per l'affidamento, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, della concessione suddetta;
- con determinazioni dirigenziali n. 188 del 20/04/2020 e n. 210 del 12/05/2020 è stato nominato promotore della procedura per la concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare denominato “San Domenico”, ai sensi dell'art. 183, comma 10, del D. Lgs. 50/2016, l'R.T.I. composto da: Opera San Gimignano S.r.l. (mandataria); Opera Laboratori Fiorentini S.p.A. (mandante); Setten Genesio S.p.A. (mandante); Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Paolieri (mandante);
- in data 28 gennaio 2021 è stato sottoscritto il contratto di concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare “San Domenico”, approvato con deliberazione C.C. n. 66 del 30/12/2020 e determinazione dirigenziale n. 50 del 27/01/2021:
 - Soggetto concedente: Comune di San Gimignano;
 - Soggetto concessionario: R.T.I. composto da: Opera San Gimignano S.r.l. (mandataria); Opera Laboratori Fiorentini S.p.A. (mandante); Setten Genesio S.p.A. (mandante); Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Paolieri (mandante);

Dato atto che, relativamente al suddetto contratto di concessione in project financing per il risanamento e la valorizzazione del complesso immobiliare “San Domenico”, sussistono delle problematiche afferenti le corrette modalità di realizzazione del subappalto, i presupposti, i criteri e le procedure corrette per il riconoscimento di maggiori oneri a carico del Concessionario, nonché le procedure, i requisiti e gli effetti giuridici della redazione e asseverazione di un nuovo Piano Economico-Finanziario (PEF), che, avuto riguardo alla peculiarità e specificità della materia, rendono necessario un supporto giuridico;

Visto che il Comune di San Gimignano non dispone al suo interno di un proprio servizio giuridico e che quindi, stante la specificità e la peculiarità della materia di cui trattasi, occorre acquisire apposita assistenza esterna;

Rilevata pertanto la necessità di procedere all'affidamento di un servizio di supporto giuridico per problematiche afferenti al contratto di concessione in project financing per il risanamento e la valorizzazione del complesso immobiliare "San Domenico";

Dato atto che:

- alla luce dell'istruttoria svolta, l'importo del servizio è inferiore ad € 140.000,00;
- dato l'importo del presente affidamento (inferiore ad € 140.000,00), per lo stesso non vi è l'obbligo del preventivo inserimento nel programma triennale di acquisti di beni e servizi di cui all'art. 37 del D. Lgs. n.36/2023;

Considerato che:

- trattandosi di appalto d'importo inferiore ad € 140.000,00 e, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, questa Amministrazione può, ai sensi dell'art.62, comma 1, del D. Lgs. n. 36/2023, procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione del servizio in oggetto;
- l'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n.36/2023 stabilisce che per gli affidamenti di contratti di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore ad € 140.000,00, si debba procedere ad affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici;
- l'art. 17, comma 2, del D. Lgs. n. 36/2023 prevede che in caso di affidamento diretto, la decisione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;

Considerato che per il valore dell'appalto del servizio in oggetto, è necessario avvalersi della piattaforma telematica regionale START (Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana);

Dato atto che il Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, è il Dott. Valerio Bartoloni, Dirigente del Settore Servizi alla Cultura e alla Persona del Comune di San Gimignano;

Dato atto che:

- a seguito dell'istruttoria, ritenuta adeguata e sufficiente in relazione al principio del risultato di cui all'art.1 del D. Lgs. n.36/2023, è stato individuato quale soggetto a cui chiedere la presentazione di offerta per l'esecuzione del servizio in oggetto l'operatore economico Jus Società tra Avvocati a.r.l., con sede in Firenze (FI), Via Giacomo Matteotti n. 21, C.F. e P.IVA 06989820482;

- tramite la piattaforma START, il soggetto sopraindicato è stato invitato a presentare offerta per l'esecuzione del servizio di supporto giuridico per problematiche afferenti al contratto di concessione in project financing per il risanamento e la valorizzazione del complesso immobiliare "San Domenico";
- nei termini previsti, l'operatore economico Jus Società tra Avvocati a.r.l., con sede in Firenze (FI), Via Giacomo Matteotti n. 21, C.F. e P.IVA 06989820482, ha presentato un'offerta pari ad € 12.000,00 oltre spese generali 15% e oneri previdenziali 4%, per un totale di € 14.352,00 oltre IVA 22%, così per un totale complessivo di € 17.509,44, che si ritiene congruo e conveniente per l'amministrazione in relazione alle attuali condizioni del mercato;

Richiamato l'art. 52, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, il quale dispone che nelle procedure di affidamento di cui all'art. 50, comma 1, lettere a) e b), di importo inferiore ad € 40.000,00, gli operatori economici attestano con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti, e la Stazione Appaltante verifica le dichiarazioni, anche previo sorteggio di un campione individuato con modalità predeterminate ogni anno;

Dato atto che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 194 del 04/10/2024, si è provveduto a stabilire che:

- ai sensi del suddetto art. 52, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, nelle procedure di affidamento di cui all'articolo 50, comma 1, lettere a) e b), D. Lgs. n. 36/2023, di importo inferiore ad € 40.000,00, si proceda ad una verifica a campione delle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà rese dagli operatori economici con le quali si attesta il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti dalla Stazione Appaltante;
- i controlli a campione avvengano con le modalità di cui all'Allegato A) alla delibera stessa, recante: "Procedura dei controlli a campione sulle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà nell'ambito degli affidamenti diretti di importo inferiore ad € 40.000,00 di cui all'art. 50, comma 1, lett. a) e b) del D.Lgs. n. 36/2023;
- la suddetta procedura si applica a decorrere dagli affidamenti effettuati dal 07/10/2024 e per gli anni successivi fino a nuova determinazione;

Dato atto che, considerata la natura intellettuale del servizio, l'affidabilità del professionista e il possesso della polizza RC professionale per massimale congruo, si ritiene di non richiedere la garanzia definitiva, ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D. Lgs. n. 36/2023;

Dato atto:

- che il CIG relativo all'intervento è BC8C6987C1;
- che la stipulazione del contratto avverrà, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. Lgs. n. 36/2023, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale consistente in un apposito scambio di lettere tramite posta elettronica certificata;

Visti:

- il D. Lgs. n. 36/2023;

- il D. Lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

1. di approvare la premesse suesposte quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di affidare, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b), del D. Lgs. n.36/2023, all'operatore economico Jus Società tra Avvocati a.r.l., con sede in Firenze (FI), Via Giacomo Matteotti n. 21, C.F. e P.IVA 06989820482, il servizio di supporto giuridico per problematiche afferenti al contratto di concessione in project financing per il risanamento e la valorizzazione del complesso immobiliare "San Domenico", per un importo di € 12.000,00 oltre spese generali 15% e oneri previdenziali 4%, per un totale di € 14.352,00 oltre IVA 22%, così per un totale complessivo di € 17.509,44;
3. di impegnare sul B.P. 2026, al Cap. 333/2 "servizi supporto gestione gare e appalti", la somma di € 17.509,44 a favore dell'operatore economico Jus Società tra Avvocati a.r.l., con sede in Firenze (FI), Via Giacomo Matteotti n. 21, C.F. e P.IVA 06989820482 – CIG BC8C6987C1;
4. di dare atto che il CIG relativo alla procedura è BC8C6987C1;
5. di dare atto che, considerata la natura intellettuale del servizio, l'affidabilità del professionista e il possesso della polizza RC professionale per massimale congruo, si ritiene di non richiedere la garanzia definitiva, ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D. Lgs. n. 36/2023;
6. di dare atto che la stipulazione del contratto avverrà, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. Lgs. n. 36/2023, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale consistente in un apposito scambio di lettere tramite posta elettronica certificata;
7. di dare atto che il Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, è il Dott. Valerio Bartoloni, Dirigente del Settore Servizi alla Cultura e alla Persona del Comune di San Gimignano;
8. di dare atto che si provvederà alla liquidazione amministrativa della spesa di cui alla presente determinazione, senza l'adozione di ulteriori provvedimenti, previa verifica della regolarità delle forniture e della relativa fattura, ai sensi dell'art. 184 del TUEL approvato con D.Lgs. 267/2000;
9. 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;
10. 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.

IL DIRIGENTE
BARTOLONI VALERIO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)