



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 603 DEL 01/10/2026

Settore: SETTORE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO

Unità Proponente: LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

OGGETTO: LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO DI FUGNANO NEL COMUNE DI SAN GIMIGNANO - APPROVAZIONE DOCUMENTAZIONE PERIZIA DI VARIANTE N. 2 - ART. 120, COMMA 7, LETT. B) DEL D.LGS 36/2023 E SMI - CUP: C21B22001600006 - CIG: B673EE694B

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTO il decreto del Sindaco n. 12 del 27/06/2024 con il quale è stato nominato Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio l'Ing. Valentina Perrone;

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;

VISTI gli art. 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;

CONSIDERATO 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;

RICHIAMATE integralmente:

- 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 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, validato dal RUP in data 03/02/2025;

- la Determina Dirigenziale n. 134 del 28/02/2025 è stato approvato il progetto esecutivo relativo ai *“lavori per la realizzazione del nuovo parcheggio di Fugnano nel Comune di San Gimignano”*, redatto dal suddetto RTP, acquisito in atti Prot. 3605/2025 del 13/02/2025 e successive integrazioni, e validato dal RUP in data 26/02/2025, che presenta Q.E. complessivo da € 800.000,00;
- 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;

VISTE, relativamente ai documenti del SAL n.1 a tutto il 17/12/2025:

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

RICHIAMATE integralmente le Determine Dirigenziali n. 135 del 27/02/2026 e n. 307 del 12/05/2026 con la quale, a seguito di opportune richieste da parte dell'Operatore Economico *“LE.CO.GEN. S.r.l.”* e relative valutazioni della D.L., sono state concesse due proroghe per l'ultimazione dei lavori, a condizione che l'impresa non potesse accampare diritti o pretese di sorta che siano in contrasto con le condizioni di contratto;

VISTE, relativamente ai documenti del SAL n.2 a tutto il 07/05/2026:

- la Det. Dirigenziale n. 351 del 25/05/2026 con la quale questi sono stati approvati;
- la Det. Dirigenziale n. 371 del 04/06/2026 con la quale gli importi sono stati liquidati;

RICHIAMATA la Determina Dirigenziali n. 521 del 07/08/2026 con la quale, a seguito di opportuna richiesta da parte dell'Operatore Economico *“LE.CO.GEN. S.r.l.”* e relativa valutazione della D.L., è stata concessa un'ulteriore proroga per l'ultimazione dei lavori, a condizione che l'impresa non potesse accampare diritti o pretese di sorta che siano in contrasto con le condizioni di contratto;

RICHIAMATE integralmente:

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 02/07/2026 con la quale è stata approvata una perizia di variante al progetto per l'intervento denominato *“LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO DI FUGNANO NEL COMUNE DI SAN GIMIGNANO”* redatta dal D.L. Geom. Paolo Parrini;
- la Determina Dirigenziale n. 449 del 02/07/2026 con la quale, a seguito della perizia di variante di cui sopra, veniva assunto un maggior impegno di spesa a favore dell'Operatore Economico *“LE.CO.GEN. S.r.l.”* con sede in Via Roma 7, 89821 San Nicola da Crissa (VV), P.IVA 02235730799;

CONSIDERATO:

- che l'Operatore Economico, LE.CO.GEN. s.r.l., ha avanzato al Direttore dei lavori una proposta migliorativa riguardante la realizzazione delle opere di sostegno previste nella perizia di variante n. 1 in corrispondenza dei nuovi posti auto ubicati in prossimità della sottostante isola ecologica;
- che la suddetta proposta consiste nella sostituzione dell'opera di sostegno prevista dal progetto di variante già approvato, in terra rinforzata, con un'opera di sostegno costituita da scogliera in massi ciclopici, mantenendo inalterate le prestazioni richieste dal progetto e perseguendo il medesimo livello di sicurezza, funzionalità e durabilità dell'opera;

VISTO che:

- il Direttore dei Lavori, in collaborazione con il progettista strutturale, hanno provveduto ad aggiornare la progettazione strutturale e geotecnica della soluzione proposta, redigendo apposita relazione di calcolo.
- Dalla documentazione prodotta risulta che la soluzione progettuale alternativa soddisfa le verifiche previste dalla normativa vigente, risultando pienamente conforme sotto il profilo statico, geotecnico e sismico, senza che emergano motivi tecnici ostativi alla sua realizzazione;
- la DL ha evidenziato che la soluzione proposta:
 - Non comporta modifiche delle finalità dell'intervento né delle prestazioni richieste dal progetto;
 - Non determina alcun aggravio economico per la Stazione Appaltante, rimanendo invariato l'importo contrattuale;
 - Non altera le condizioni di sicurezza dell'opera, risultando le verifiche progettuali pienamente soddisfatte;
 - Appare idonea a garantire un migliore inserimento dell'opera nel contesto ambientale e una maggiore semplicità esecutiva, fermo restando il mantenimento degli standard prestazionali previsti dal progetto;
 - Non necessita di variante paesaggistica ai sensi della normativa vigente, trattandosi in ogni caso di opera di sostegno in ingegneria naturalistica che non altera in maniera significativa l'aspetto esteriore dell'opera come già prevista ed autorizzata, tra l'altro esposta in direzione non visibile da zona pubblica.

VISTA la documentazione di Variante, ai sensi dell'art. 120, comma 7, lett. b) del D.Lgs 36/2023 e s.m.i, redatta dal Direttore dei Lavori, Geom. Paolo Parrini e dal Direttore Operativo, Ing. Giacomo Morrocchi, trasmessa a questo Ente e depositata in atti presso l'UTC, composta dai seguenti elaborati:

- *ELABORATI*

- Relazione di accompagnamento alla perizia di variante
- Atto di sottomissione e verbale inerente le nuove categorie di lavoro
- Computo metrico di variante 1
- Computo metrico di variante 2
- Quadro di raffronto
- Fascicolo A7 variante - Relazione sulle fondazioni

- **ELABORATI GRAFICI**

Dettaglio esecutivo opere di sostegno e drenaggi

VISTA la relazione di ammissibilità del RUP, da cui emerge che sussistano le casistiche di cui all'art. 120 comma 7, lett. b) del D.Lgs 36/2023 e smi in quanto:

- configurabile quale modifica migliorativa;
- non comporta variazioni sostanziali dell'oggetto dell'appalto;
- non altera l'equilibrio economico del contratto;
- non introduce prestazioni estranee a quelle originariamente affidate;

APPURATO e CONSIDERATO che non vi sono modifiche economico-contabili al contratto in essere;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 e smi, 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 approvare la documentazione di Variante, ai sensi dell'art. 120, comma 7, lett. b) del D.Lgs 36/2023 e smi, redatta dal Direttore dei Lavori, Geom. Paolo Parrini e dal Direttore Operativo, Ing. Giacomo Morrocchi, trasmessa a questo Ente e depositata in atti presso l'UTC, composta dai seguenti elaborati:

- **ELABORATI**

Relazione di accompagnamento alla perizia di variante

Atto di sottomissione e verbale inerente le nuove categorie di lavoro

Computo metrico di variante 1

Computo metrico di variante 2

Quadro di raffronto

Fascicolo A7 variante - Relazione sulle fondazioni

- **ELABORATI GRAFICI**

Dettaglio esecutivo opere di sostegno e drenaggi

dal quale si evince che le variazioni proposte riguardano principalmente nella sostituzione dell'opera di sostegno prevista dal progetto di variante già approvato, in terra rinforzata, con un'opera di sostegno costituita da scogliera in massi ciclopici, mantenendo inalterate le prestazioni richieste dal progetto e perseguendo il medesimo livello di sicurezza, funzionalità e durabilità dell'opera

3) di approvare la relazione di ammissibilità della sottoscritta RUP, da cui emerge che sussistano le casistiche di cui all'art. 120 comma 7, lett. b) del D.Lgs 36/2023 e smi in quanto:

- configurabile quale modifica migliorativa;
- non comporta variazioni sostanziali dell'oggetto dell'appalto;
- non altera l'equilibrio economico del contratto;
- non introduce prestazioni estranee a quelle originariamente affidate;

4) di dare atto che il QTE non subisce variazioni;

5) 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;

6) 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);

7) 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.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)