



COMUNE DI SANTA FIORA

PROVINCIA DI GROSSETO

COPIA

Deliberazione n° 48

in data 15-09-2025

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Oggetto: RECUPERO E RESTAURO DI NUOVI LOCALI DEL PALAZZO SFORZA CESARINI DA DESTINARE AD UFFICI - CUP F79F24000250002.APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA (PFTE)

L'anno duemilaventicinque, addì quindici del mese di settembre, alle ore 20:00, nella sala delle adunanze del Consiglio Comunale, convocato con avvisi scritti, il Consiglio Comunale si è riunito in sessione Straordinaria in Prima convocazione.

Eseguito l'appello alle ore 0:00 risultano:

		Presenti	Assenti
L'avv. FEDERICO BALOCCHI	SINDACO	Presente	
FRANCESCO BIONDI	VICE SINDACO	Presente	
Serena Balducci	CONSIGLIERE	Presente	
CLITO TATTARINI	CONSIGLIERE	Assente	
BEATRICE FORTESCHI	CONSIGLIERE	Presente	
ANDREA OLIVI	CONSIGLIERE	Presente	
La Dott.ssa Azzurra Radicchi	CONSIGLIERE	Presente	
MONICA FANCIULLI	CONSIGLIERE	Presente	
TOMMASO PASTORELLI	CONSIGLIERE	Presente	
CLAUDIO PANTALONI	CONSIGLIERE	Presente	
ANNIBALE RAPONI	CONSIGLIERE	Presente	
		10	1

Partecipa alla seduta il DOTT. ALESSANDRO MARIOTTI, Segretario Comunale.

L'avv. FEDERICO BALOCCHI, nella sua qualità di SINDACO, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a discutere e a deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- CHE alcuni locali di Palazzo Sforza Cesarini, adiacenti alla sede comunale di proprietà privata versano in stato di abbandono con il conseguente degrado in atto;
- CHE l'Amministrazione Comunale, per tale condizione di degrado, ha dovuto emettere le ordinanze n. 16 del 08.03.2024, n. 17 del 21.03.2024 e n. 81 del 09.12.2024 al fine di salvaguardare la pubblica incolumità nei confronti della proprietà privata e per risolvere gli aspetti di degrado in atto;
- CHE alcune di queste situazioni di degrado risultano aperte già a partire dai primissimi anni 2000, momento in cui si è verificato il crollo di un controsoffitto con pitture risalenti al 1800, situazione aggravatasi e venuta all'evidenza nel corso del 2024;
- CHE in alcuni casi la proprietà si è resa irreperibile non dando prospettive future di risoluzione del problema;
- CHE l'Amministrazione comunale ha ponderato la situazione creatasi insieme alla necessità di ampliare la sede comunale che risulta carente di spazi destinati a uffici e altri spazi idonei per dare piena funzionalità per il regolare svolgimento delle attività amministrative, al fine di meglio rispondere alle esigenze della cittadinanza;
- CHE l'Amministrazione Comunale sottoponeva la grave situazione in cui versava la porzione del Palazzo di cui trattasi alla Regione Toscana che si dimostrava sensibile al problema e con legge regionale 9 ottobre 2024, n. 38, concedeva il *contributo straordinario al Comune di Santa Fiora per interventi di recupero e valorizzazione del Palazzo Sforza*;
- CHE l'erogazione del contributo è subordinata alla stipula di un accordo fra la Regione Toscana e il Comune di Santa Fiora, che ne disciplini le modalità di erogazione e rendicontazione;
- CHE con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 28/12/2024 veniva approvato lo SCHEMA DEL PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2025-2027 E ELENCO ANNUALE 2025 dove l'intervento di cui in oggetto è tra quelli ricompresi nell'elenco annuale;
- CHE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28/12/2024 l'Amministrazione Comunale decideva di procedere all'acquisizione degli immobili interessati dall'ipotesi di recupero in oggetto;
- CHE tali immobili sono suddivisi in tre distinte proprietà private due delle quali hanno dato disponibilità alla cessione volontaria per cui, su indirizzo della delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/12/2024, richiamata, sono stati assunti i relativi impegni di spesa sul capitolo di bilancio 834146, nell'annualità 2024, con determine dell'Area Servizi Patrimoniali nn. 77 e 78 del 28/12/2024 e si è addivenuti alla sottoscrizione degli atti preliminari di vendita;
- CHE con atto di compravendita del 08/05/2025 Repertorio n. 588 a rogito del Segretario Comunale Dott. Alessandro Mariotti è stata acquisita la proprietà del bene censito N.C.E.U. al Fog. 22, part. 210, sub. 14 e part. 212 sub. 9 (graffate);
- CHE per i beni censiti al N.C.E.U. al Fg. 22, particella 210 sub 13 graffata particella 212 sub. 8, particella 210 sub. 27 e particella 210 sub. 12, resosi irreperibile l'intestatario delle visure catastali, la delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/12/2024 dava anche il mandato agli Uffici di avviare il procedimento volto all'acquisizione volontaria o coatta della proprietà resasi irreperibile;
- CHE l'Area Servizi Tecnici, con determinazione n. 46 del 14/05/2025, affidava la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica denominato "LAVORI DI RECUPERO E RESTAURO DI NUOVI LOCALI DEL PALAZZO SFORZA CESARINI DA DESTINARE AD UFFICI -

CUP F79F24000250002 – AFFIDAMENTO INCARICO DI PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ECONOMICA" allo Studio COMES con sede in Sesto Fiorentino (FI), Viale L. Ariosto n. 695, Codice Fiscale e Partita IVA 04929830489, redatto ai sensi dell'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 – Sezione II, art. da 6 a 21, nonché del D.P.R. 207/2010;

CHE l'Area Servizi Tecnici, con determinazione n. 89 del 20/08/2025, affidava la redazione degli Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 05/12/1997) del progetto di fattibilità tecnico economica denominato "RECUPERO E RESTAURO DI NUOVI LOCALI DEL PALAZZO SFORZA CESARINI DA DESTINARE AD UFFICI - CUP F79F24000250002 AFFIDAMENTO DELL' INCARICO PER LA REDAZIONE DI ELABORATI E RELAZIONI PER REQUISITI ACUSTICI (LEGGE 447/95-D.P.C.M. 05/12/1997) DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA, PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E LA DIREZIONE DEI LAVORI" allo Studio Tecnico Per. Ind. Emiliano Convito con sede in Orbetello (GR), Strada Vicinale del Guinzone, n.1 - Fraz. Albinia CAP 58015, Codice Fiscale CNVMLN77R24G088E e Partita IVA 01383490537, redatto ai sensi dell'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 – Sezione II, art. da 6 a 21, nonché del D.P.R. 207/2010;

CHE l'Area Servizi Tecnici, ha redatto, con proprio personale interno, il Piano di Sicurezza e Coordinamento del PFTE e il Piano Particellare di Esproprio, redatti ai sensi dell'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 – Sezione II, art. da 6 a 21;

CHE sono stati prodotti i seguenti elaborati di progetto:

Elenco Elaborati

Elaborati generali:

- RT Relazione Tecnica Generale
- RS Relazione Storica
- DF Documentazione Fotografica
- PPM Piano Preliminare di Manutenzione dell'opera e delle sue parti
- CME Computo Metrico Estimativo
- CMEbis Computo Metrico Estimativo Stralcio 1 e Stralcio 2
- QE Quadro Economico di Progetto
- QEbise Quadro Economico di Progetto Stralcio 1 e Stralcio 2
- CP Cronoprogramma
- AS.DDP Disciplinare Descrittivo e Prestazionale parte 1 - Opere architettoniche e strutturali

Opere architettoniche e strutturali

Elaborati generali:

- AS.ANP Analisi Nuovi Prezzi

Relazioni strutturali:

- AS.RC Relazione di calcolo

Elaborati grafici Stato di Rilievo

- TAV. AS.00 Planimetria generale scala 1:1000
- TAV. AS.01 Stato di Rilievo - Pianta scala 1:50
- TAV. AS.02 Stato di Rilievo - Sezioni scala 1:50

Elaborati grafici Stato Sovrapposto:

- TAV. AS.03 Stato Sovrapposto - Piante scala 1:50
- TAV. AS.04 Stato Sovrapposto – Sezioni scala 1:50

Elaborati grafici Stato di Progetto

- TAV. AS.05 Stato di Progetto - Piante scala 1:50
- TAV. AS.06 Stato di progetto - Sezioni scala 1:50

Elaborati grafici Interventi

- TAV. AS.07 Individuazione degli interventi - Piante scala 1:50
- TAV. AS.08 Individuazione degli interventi – Piante controsoffitti e solai a soffitto scala 1:50
- TAV. AS.09 Individuazione degli interventi – Sezioni scala 1:50
- TAV. AS.10 Individuazione degli interventi – Dettagli tipologici scala 1:50,1:20,1:10

Opere impianti meccanici

Documenti generali

- IM.RT Relazione tecnica impianti
- REL.IM.10 Relazione tecnica secondo L.10 e s.m.
- IM.CME Computo Metrico Estimativo Impianto Meccanico
- IM.CMEbis Computo Metrico Estimativo Impianto Meccanico Stralcio 1
- IM.ANP Analisi Nuovi Prezzi Impianto Meccanico
- IM.DDP Disciplinare Descrittivo e Prestazionale parte 3 - Opere impianti meccanici

Elaborati grafici

- TAV. IM.01 Impianto distribuzione linee teleriscaldamento scala 1:100
- TAV. IM.02 Impianto radiante sottopavimento scala 1:100
- TAV. IM.03 Impianto linee distribuzione collettori e deumidificatori scala 1:100
- TAV. IM.04 Schema funzionale e impianto di climatizzazione
- TAV. IM.05 Impianto idrico-sanitario scala 1:100

Opere impianti elettrici

Documenti generali

- IE.RT Relazione tecnica Impianti elettrici e speciali
- IE.CALC Calcoli elettrici
- IE.CME Computo Metrico Impianti elettrici e speciali
- IE.CMEbis Computo Metrico Impianti elettrici e speciali Stralcio 1
- IE.ANP Analisi Nuovi Prezzi Impianti elettrici e speciali
- IE.DDP Disciplinare Descrittivo e Prestazionale parte 2 - Opere impianti elettrici e speciali

Elaborati grafici

- TAV.IE01 Schema Topografico Distribuzione Impianti Elettrici E Speciali scala 1:100
- TAV.IE02 Schema Topografico Impianto Illuminazione scala 1:100
- TAV.IE03 Schema Topografico Impianto Fm-Td Dati scala 1:100

- TAV.IE04 Schema Topografico Impianto Rivelazione Fumi scala 1:100
- TAV.IE05 Schemi Quadri Elettrici

Acustica

Elaborati generali:

- Elaborati e relazioni acustica in edilizia e di cantiere calcolo previsionale degli edifici L. Q. 447/95 Art. 3, Comma primo, lettera e) D.P.C.M. 05/12/97

Sicurezza

Elaborati generali:

- PSC – Indicazioni preliminari

Acquisizioni

Elaborati generali:

- Piano Particellare di Esproprio

CHE il progetto di fattibilità tecnica economica di "RECUPERO E RESTAURO DI NUOVI LOCALI DEL PALAZZO SFORZA CESARINI DA DESTINARE AD UFFICI - CUP F79F24000250002, redatto ai sensi dell'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 – Sezione II, art. da 6 a 21, nonché del D.P.R. 207/2010, per l'importo complessivo dei lavori di €. 746.244,97, determina il seguente QTE:

Deliberazione del Consiglio Comunale n° 48 del 15-09-2025 - COMUNE DI SANTA FIORA

A) IMPORTO DEI LAVORI a misura				
a1	Importo dei lavori soggetti a ribasso d'asta			723.260,86
	Opere edili		356.678,78	
	Strutture		163.284,67	
	Impianti meccanici		116.513,40	
	Impianti elettrici		86.784,01	
a2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta			22.984,11
a3	IMPORTO totale (a1+a2)			746.244,97
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				
b1	Imprevisti	9,00%	67.162,05	
b2	Incentivi art.45 allegato I.10 del Dlgs. 36/202023	2,00%	14.924,90	
b3	IVA sui lavori 10%	10,00%	74.624,50	
b4	Spese tecniche progettazione F.T.E + Relazione energetica ax legge 10/91 + oneri ed IVA		69.146,20	
b5	Spese tecniche progettazione Esecutiva + oneri ed IVA		43.655,17	
b6	Spese tecniche DL +IVA ed oneri		68.017,99	
b7	Spese tecniche antincendio + oneri ed IVA		1.268,80	
b8	Spese tecniche restauratore + oneri ed IVA		30.000,00	
b9	Spese Tecniche Acustica + oneri ed IVA		5.187,05	
b10	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006) esclusa diagnosi energetica + oneri ed IVA		4.487,10	
b11	Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n°37) + oneri ed IVA		7.539,40	
b12	Altre spese tecniche + oneri ed IVA		800,00	
b13	Contributo ANAC e pubblicazione gara		410,00	
b14	Incarico supporto al RUP inclusi IVA e oneri		9.468,35	
b16	Espropri		25.000,00	
b17	Assicurazione professionale del verificatore Art.42 e art. 37 comma 3 dell'allegato I,7 del Dlgs. 36/2023 e s.m.i.		500,00	
b18	Spese e bolli		500,00	
b19	Allacci a pubblici servizi		500,00	
b20	Arrotondamenti		563,52	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		423.755,03	423.755,03
C) IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO				
				1.170.000,00

CHE il Responsabile del Progetto (RUP) ai sensi dell'art.15 comma 1. del D.Lgs n. 36/2023 è l'Ing. Paolo Calvelli;

CHE il Palazzo Sforza Cesarini o del Conte è vincolato secondo l'art. 10 D. Lgs 42/2004 con Decreto del Ministero dei Beni e Attività Culturali del 06 Maggio 2009;

CHE in data 30/05/2025 è stata richiesta alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo l'autorizzazione per i lavori del progetto di cui trattasi ai sensi dell'articolo 21, comma 4, d.lgs. n. 42 del 2004 e contestuale ammissibilità a contributi per interventi conservativi volontari art. 31c. 2-I^ parte D.Lgs 42/2004;

- CHE ai sensi dell'art. 42 del Dlgs 36/2023 nonché allegato I.7, l'Arch. Marcello Simonetti e l'Ing. Paolo Calvelli hanno provveduto alla verifica del Progetto Di Fattibilità Tecnico Economica redigendo apposito *Verbale di verifica*, sottoscritto in data 09/09/2025;
- CHE in relazione a quanto sopra, si ritiene che il medesimo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica possa essere approvato in quanto contiene tutti gli elementi di cui all'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 – Sezione III, art. da 6 a 21;

SI SPECIFICA

- CHE per la realizzazione del progetto in oggetto occorre procedere all'acquisizione, mediante procedura di esproprio di cui al D.P.R. n. 327 del 08 giugno 2001, di alcune unità immobiliari individuate nel "Piano Particellare di Esproprio" di progetto;
- CHE a norma dell'art. 11 DPR 327/2001, con protocollo n. 3473 del 29/05/2025, mezzo di raccomandata A.R. e protocollo n. 3481 del 29/05/2025, attraverso i messi comunali di Roma, è stata notificata al proprietario la comunicazione dell'avviso di avvio del procedimento d'espropriazione da parte dell'Amministrazione;
- CHE essendo il proprietario irreperibile alle comunicazioni precedenti, l'avviso art. 11 DPR 327/2001 è stato pubblicato sul Quotidiano Nazionale del 13/08/2025 e sul BURT n. 34 del 20.08.2025 della Regione Toscana, PARTE IV;
- CHE ad oggi non sono giunte comunicazioni o osservazioni in merito da parte di alcuno;
- CHE per procedere con l'esproprio, oltre alla comunicazione dell'avviso di avvio del procedimento sopra descritta, occorre, in via preliminare, apporre il vincolo preordinato all'esproprio che si sostanzia con l'approvazione di uno strumento urbanistico o una variante dello stesso;
- CHE l'intervento in progetto è conforme agli strumenti urbanistici comunali e a quelli sovraordinati trattandosi di un intervento di restauro che prevede trasformazioni compatibili con la zona A e con le esigenze di tutela del vincolo (autorizzazione in corso di rilascio), per cui la procedura di variante urbanistica è attuata unicamente per apporre il vincolo preordinato all'esproprio;
- CHE per le considerazioni di cui sopra, non occorre produrre elaborati specifici o attivare ulteriori procedure di valenza urbanistica;
- CHE detta procedura di variante avviene mediate l'approvazione, con il presente atto, del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, che con la nuova disciplina del D.lgs 36/2023 ingloba il progetto definitivo della normativa previgente, e segue le norme di cui agli artt. 10 e 19 del DPR n. 327/2001 e dell'art. 34 della LR 65/2014;
- CHE il presente atto acquisterà efficacia al termine della procedura sopra descritta;
- CHE con l'approvazione del presente Progetto di Fattibilità Tecnica Economica come definito dal D.Lgs 36/2023, è dichiarata la pubblica utilità dell'opera secondo quanto previsto dall'art. 12 del DPR n. 327/2001;

CIÒ PREMESSO E SPECIFICATO

- VISTO il DPR n. 327 del 08 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- VISTO la Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 Novembre 2014 "*Norme per il governo del territorio*";
- VISTO lo statuto comunale;
- VISTO il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- VISTO il regolamento comunale di contabilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 29/10/2018;
- VISTO il D.lgs. n. 118/2011;

VISTO il decreto sindacale n. n. 4 del 02/04/2025 di conferimento dell'incarico di responsabile della P.O. dell'Area Finanziaria e Risorse Umane, del Comune di Santa Fiora, alla dott.ssa Chiara Zacchini;

VISTA la delega di funzioni di cui all'art. 107 del T.U.E.L. 267/2000 attribuite con decreto Sindacale n. 05 del 02/04/2025 di nomina a Responsabile Area Servizi Tecnici l'Arch. Marcello Simonetti;

ACQUISITI

- Il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, e art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;
- Il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, reso ai sensi del medesimo D.Lgs.;

D E L I B E R A

1. DI APPROVARE le premesse narrative, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, intendendosi interamente richiamate;
2. DI APPROVARE, il Progetto Di Fattibilità Tecnico Economica relativo al "*RECUPERO E RESTAURO DI NUOVI LOCALI DEL PALAZZO SFORZA CESARINI DA DESTINARE AD UFFICI - CUP F79F24000250002*", redatto ai sensi dell'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 – Sezione II, art. da 6 a 21, completo dei seguenti elaborati:

Elenco Elaborati

Elaborati generali:

- RT Relazione Tecnica Generale
- RS Relazione Storica
- DF Documentazione Fotografica
- PPM Piano Preliminare di Manutenzione dell'opera e delle sue parti
- CME Computo Metrico Estimativo
- CMEbis Computo Metrico Estimativo Stralcio 1 e Stralcio 2
- QE Quadro Economico di Progetto
- QEbis Quadro Economico di Progetto Stralcio 1 e Stralcio 2
- CP Cronoprogramma
- AS.DDP Disciplinare Descrittivo e Prestazionale parte 1 - Opere architettoniche e strutturali

Opere architettoniche e strutturali

Elaborati generali:

- AS.ANP Analisi Nuovi Prezzi

Relazioni strutturali:

- AS.RC Relazione di calcolo

Elaborati grafici Stato di Rilievo

- TAV. AS.00 Planimetria generale scala 1:1000
- TAV. AS.01 Stato di Rilievo - Piante scala 1:50
- TAV. AS.02 Stato di Rilievo - Sezioni scala 1:50

Elaborati grafici Stato Sovrapposto:

- TAV. AS.03 Stato Sovrapposto - Piante scala 1:50
- TAV. AS.04 Stato Sovrapposto – Sezioni scala 1:50

Elaborati grafici Stato di Progetto

- TAV. AS.05 Stato di Progetto - Piante scala 1:50
- TAV. AS.06 Stato di progetto - Sezioni scala 1:50

Elaborati grafici Interventi

- TAV. AS.07 Individuazione degli interventi - Piante scala 1:50
- TAV. AS.08 Individuazione degli interventi – Piante controsoffitti e solai a soffitto scala 1:50
- TAV. AS.09 Individuazione degli interventi – Sezioni scala 1:50
- TAV. AS.10 Individuazione degli interventi – Dettagli tipologici scala 1:50,1:20,1:10

Opere impianti meccanici

Documenti generali

- IM.RT Relazione tecnica impianti
- REL.IM.10 Relazione tecnica secondo L.10 e s.m.
- IM.CME Computo Metrico Estimativo Impianto Meccanico
- IM.CMEbis Computo Metrico Estimativo Impianto Meccanico Stralcio 1
- IM.ANP Analisi Nuovi Prezzi Impianto Meccanico
- IM.DDP Disciplinare Descrittivo e Prestazionale parte 3 - Opere impianti meccanici

Elaborati grafici

- TAV. IM.01 Impianto distribuzione linee teleriscaldamento scala 1:100
- TAV. IM.02 Impianto radiante sottopavimento scala 1:100
- TAV. IM.03 Impianto linee distribuzione collettori e deumidificatori scala 1:100
- TAV. IM.04 Schema funzionale e impianto di climatizzazione
- TAV. IM.05 Impianto idrico-sanitario scala 1:100

Opere impianti elettrici

Documenti generali

- IE.RT Relazione tecnica Impianti elettrici e speciali
- IE.CALC Calcoli elettrici
- IE.CME Computo Metrico Impianti elettrici e speciali
- IE.CMEbis Computo Metrico Impianti elettrici e speciali Stralcio 1
- IE.ANP Analisi Nuovi Prezzi Impianti elettrici e speciali
- IE.DDP Disciplinare Descrittivo e Prestazionale parte 2 - Opere impianti elettrici e speciali

Elaborati grafici

- TAV.IE01 Schema Topografico Distribuzione Impianti Elettrici E Speciali scala 1:100
- TAV.IE02 Schema Topografico Impianto Illuminazione scala 1:100
- TAV.IE03 Schema Topografico Impianto Fm-Td Dati scala 1:100

- TAV.IE04 Schema Topografico Impianto Rivelazione Fumi scala 1:100
- TAV.IE05 Schemi Quadri Elettrici

Acustica

Elaborati generali:

- Elaborati e relazioni acustica in edilizia e di cantiere calcolo previsionale degli edifici L. Q. 447/95 Art. 3, Comma primo, lettera e) D.P.C.M. 05/12/97

Sicurezza

Elaborati generali:

- PSC – Indicazioni preliminari

Acquisizioni

Elaborati generali:

- Piano Particellare di Esproprio

3. DI APPROVARE, il quadro economico del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica relativo alla *"RECUPERO E RESTAURO DI NUOVI LOCALI DEL PALAZZO SFORZA CESARINI DA DESTINARE AD UFFICI - CUP F79F24000250002"*, redatto ai sensi dell'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 – Sezione III, art. da 22 a 33, nelle seguenti risultanze:

Deliberazione del Consiglio Comunale n° 48 del 15-09-2025 - COMUNE DI SANTA FIORA

A) IMPORTO DEI LAVORI a misura				
a1	Importo dei lavori soggetti a ribasso d'asta			723.260,86
	Opere edili		356.678,78	
	Strutture		163.284,67	
	Impianti meccanici		116.513,40	
	Impianti elettrici		86.784,01	
a2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta			22.984,11
a3	IMPORTO totale (a1+a2)			746.244,97
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				
b1	Imprevisti	9,00%	67.162,05	
b2	Incentivi art.45 allegato I.10 del Dlgs. 36/202023	2,00%	14.924,90	
b3	IVA sui lavori 10%	10,00%	74.624,50	
b4	Spese tecniche progettazione F.T.E + Relazione energetica ax legge 10/91 + oneri ed IVA		69.146,20	
b5	Spese tecniche progettazione Esecutiva + oneri ed IVA		43.655,17	
b6	Spese tecniche DL +IVA ed oneri		68.017,99	
b7	Spese tecniche antincendio + oneri ed IVA		1.268,80	
b8	Spese tecniche restauratore + oneri ed IVA		30.000,00	
b9	Spese Tecniche Acustica + oneri ed IVA		5.187,05	
b10	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006) esclusa diagnosi energetica + oneri ed IVA		4.487,10	
b11	Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n°37) + oneri ed IVA		7.539,40	
b12	Altre spese tecniche + oneri ed IVA		800,00	
b13	Contributo ANAC e pubblicazione gara		410,00	
b14	Incarico supporto al RUP inclusi IVA e oneri		9.468,35	
b16	Espropri		25.000,00	
b17	Assicurazione professionale del verificatore Art.42 e art. 37 comma 3 dell'allegato I,7 del Dlgs. 36/2023 e s.m.i.		500,00	
b18	Spese e bolli		500,00	
b19	Allacci a pubblici servizi		500,00	
b20	Arrotondamenti		563,52	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		423.755,03	423.755,03
C) IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO				
				1.170.000,00

4. DI DARE ATTO che l'approvazione del presente progetto costituisce adozione di variante urbanistica e segue le norme di cui agli artt. 10 e 19 del DPR n. 327/2001 e dell'art. 34 della LR 65/2014;

5. DI DARE ATTO che per quanto riportato in premessa, non occorre produrre elaborati specifici o attivare ulteriori procedure di valenza urbanistica in quanto l'intervento è conforme agli strumenti urbanistici comunali e a quelli sovraordinati trattandosi di un intervento di restauro con trasformazioni compatibili con la zona A, nella quale l'edificio ricade, e con le esigenze di tutela del vincolo (autorizzazione in corso di rilascio);
6. DI ESPLICITARE che con il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 10 del DPR 327/2001, è apposto il vincolo preordinato all'esproprio secondo;
7. DI DARE ATTO che con l'approvazione del presente Progetto di Fattibilità Tecnica Economica è dichiarata la pubblica utilità dell'opera secondo quanto previsto dall'art. 12 del DPR n. 327/2001;
8. DI DARE ATTO che il Progetto di Fattibilità Tecnica Economica consentirà di richiedere eventuali ulteriori finanziamenti a copertura integrale della spesa;
9. DI DARE ATTO che il presente progetto sarà trasmesso alla Regione Toscana e alla Provincia di Grosseto che, a norma dell'art. 19 del DPR n. 327/2001, potranno manifestare il loro dissenso entro il termine di novanta giorni;
10. DI DARE ATTO che l'efficacia del presente provvedimento avverrà al termine della procedura dei richiamati artt. 10 e 19 del DPR n. 327/2001 e dell'art. 34 della LR 65/2014;
11. DI DARE ATTO che per il progetto è stato acquisito il CUP F79F24000250002;
12. DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 15 del Dlgs. 36/2023 il Responsabile Unico del procedimento è l'Ing. Paolo Calvelli;

Il Sindaco illustra il progetto per ampliare la sede municipale e la presente proposta riguarda l'approvazione di un progetto di fattibilità seguito da uno studio che garantisce la massima affidabilità. Il Sindaco prosegue dicendo che l'approvazione del progetto costituirà il vincolo per il successivo esproprio per una parte dell'edificio interessato. La consigliera Fanciulli chiede la destinazione degli spazi acquisiti e da acquisire e il Balocchi spiega il progetto per i nuovi uffici e gli spostamenti consequenziali degli stessi.

Votazione:

- Favorevoli: unanimità
- I.e.: unanimità

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

Il SINDACO
F.to L'avv. FEDERICO BALOCCHI

Il Segretario Comunale
F.to DOTT. ALESSANDRO MARIOTTI

COMUNE DI SANTA FIORA
UFFICIO DEL SEGRETARIO COMUNALE

È copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Il Segretario Comunale
DOTT. ALESSANDRO MARIOTTI

Santa Fiora, 16-09-2025

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n 267 e smi).

Il Segretario Comunale
F.to DOTT. ALESSANDRO MARIOTTI

Santa Fiora, 16-09-2025
