

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

**Valorizzazione e riorganizzazione funzionale dell'immobile comunale denominato
"Palazzone"**

Via Giacomo Matteotti 15/16 – Colle Val d'Elsa (SI)

Committente / Proprietà: Comune di Colle Val d'Elsa

Soggetto concessionario: ITS Academy – Energia, Ambiente e Sostenibilità

Documento redatto ai sensi del D.Lgs. 36/2023 – Allegato I.7

In attuazione del bando pubblico per la concessione dell'immobile comunale

Data: febbraio 2026

Indice

- 1. Premessa e finalità del Documento di Indirizzo alla Progettazione**
 - 2. Inquadramento generale dell'immobile e contesto di riferimento**
 - 3. Obiettivi strategici, finalità pubbliche e risultati attesi**
 - 4. Ambito dell'intervento e articolazione funzionale per lotti**
 - 5. Descrizione degli interventi previsti – Lotto 1 (rifacimento impiantistico)**
 - 6. Descrizione degli interventi previsti – Lotto 2 (sicurezza antincendio)**
 - 7. Quadro economico di riferimento**
 - 8. Quadro normativo, vincoli e prescrizioni**
 - 9. Indirizzi progettuali, impiantistici ed energetici**
 - 10. Sicurezza, cantierizzazione e continuità delle attività**
 - 11. Fasi di sviluppo della progettazione**
 - 12. Indirizzi qualitativi e sviluppi futuri non ricompresi nell'intervento**
 - 13. Conclusioni**
-
- All. 1 Quadro progettuale relativo allo sviluppo delle attività ITS**
 - All. 2 Quadro economico**
 - All. 3 Elaborati grafici di Indirizzo**
 - All. 4 Cronoprogramma**

2. Premessa e finalità del Documento di Indirizzo alla Progettazione

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) è redatto ai sensi del Decreto Legislativo n. 36 del 2023 e del relativo Allegato I.7, ed è predisposto in attuazione del bando pubblico per la concessione dell'immobile comunale denominato "Palazzone", aggiudicato al soggetto ITS Academy – Energia, Ambiente e Sostenibilità.

Il DIP costituisce l'atto di indirizzo strategico e programmatico attraverso il quale vengono definiti in maniera organica, coerente e vincolante gli obiettivi generali e specifici dell'intervento, i requisiti funzionali e prestazionali, i criteri di progettazione, i vincoli normativi e procedurali, nonché i limiti economici e temporali cui dovranno attenersi le successive fasi progettuali.

Il documento assume carattere preliminare e propedeutico rispetto alla redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE), previsto entro il 31/12/2026, e il successivo Progetto Esecutivo previsto entro il 30.6.2027 con inizio dei lavori entro 180 (centottanta) giorni dalla approvazione del suindicato progetto.

Il DIP non costituisce in alcun modo progetto architettonico, strutturale o impiantistico, né anticipa soluzioni tecniche di dettaglio, che saranno definite esclusivamente nelle fasi progettuali successive.

2. Inquadramento generale dell'immobile e contesto di riferimento

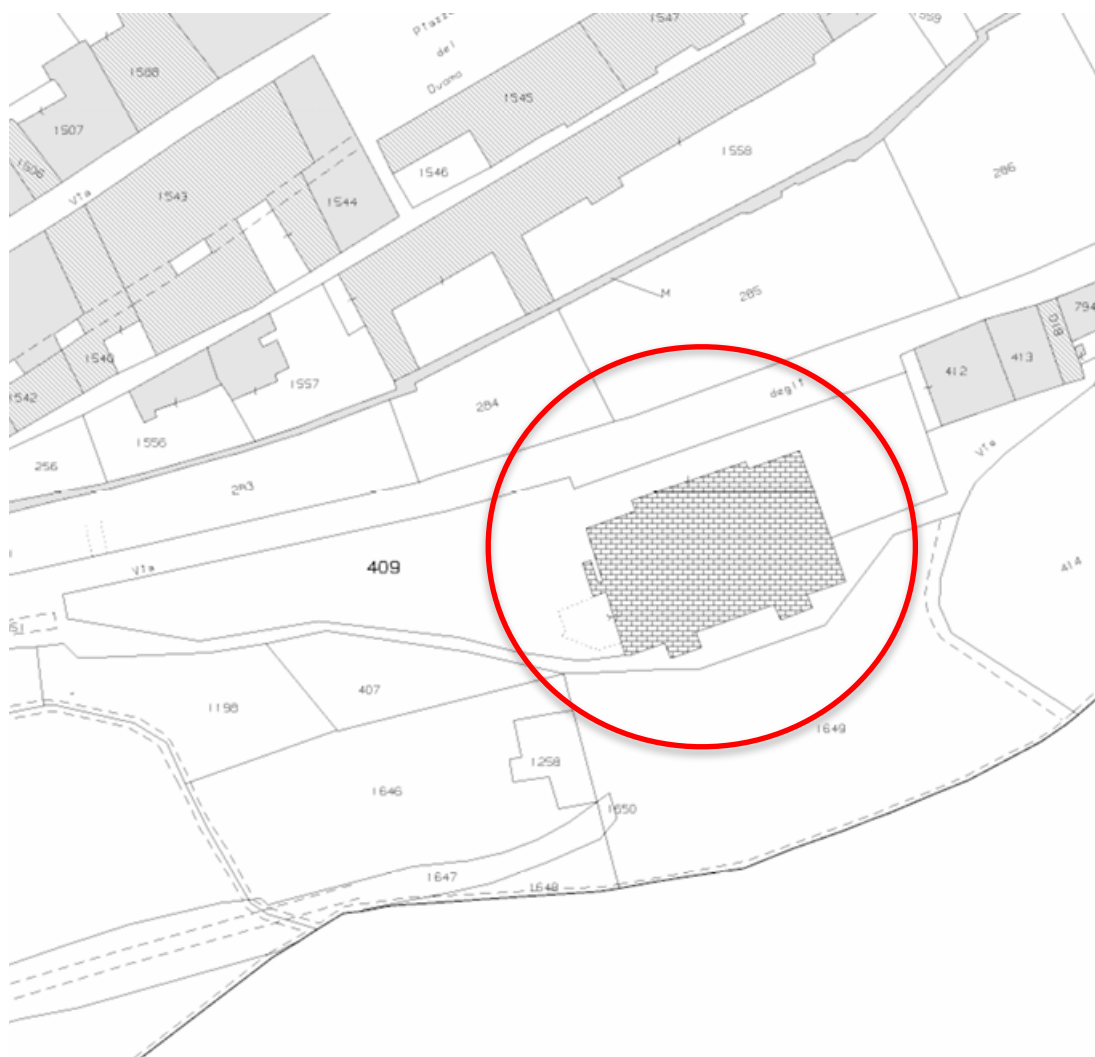
L'immobile comunale denominato "Palazzone", composto da un corpo di fabbrica isolato, dislocato su più livelli (entro e fuori terra), con copertura a padiglione ed accessi plurimi dall'esterno, censito al C.T. nel foglio 99 – p.lla 409 – categoria B/5 – classe 2, rappresenta un bene di rilevante interesse per la collettività, sia per il suo valore storico e architettonico, sia per la funzione strategica che riveste nel contesto urbano e socio-economico di Colle Val d'Elsa.

E' stato edificato verso la fine del XIX secolo, la facciata caratterizzata da forme neo-quattrocentesche è rivestita in travertino ed arricchita da due bassorilievi del 1894, opera di Antonio Salvetti, che raffigurano lo stemma della città e l'allegoria dell'intelligenza che medita.

E' sito in prossimità del centro storico, adiacente a via Giacomo Matteotti, con corte esclusiva e ampio terreno di pertinenza a valle. Ha due accessi principali, uno direttamente da via Giacomo Matteotti (prospetto a nord), l'altro all'interno di corte esclusiva (prospetto ad est). E' però provvisto anche di ulteriori accessi di servizio, sui lati sud ed ovest.

E' un elemento di spicco del panorama architettonico tardo ottocentesco .

Segue indicazione su ESTRATTO DI MAPPA:



Seguono inoltre VISTE PLURIME DEL CORPO DI FABBRICA:

1.Vista aerea



2.Vista prospettica (nord)



3. Vista prospettica (sud-ovest)



Attualmente l'edificio è caratterizzato dalla compresenza di più soggetti utilizzatori e da una pluralità di funzioni, prevalentemente riconducibili ad attività di formazione, ricerca, servizi e supporto tecnico-scientifico. Tale assetto, sviluppatosi nel tempo, presenta elementi di funzionalità ma anche criticità legate alla frammentazione degli spazi, all'obsolescenza di alcuni impianti tecnologici e alla necessità di adeguamento sotto il profilo della sicurezza, con particolare riferimento alla prevenzione incendi.

L'intervento oggetto del presente DIP si inserisce in una strategia più ampia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, finalizzata a rafforzare il ruolo del Palazzo quale polo di eccellenza per la formazione avanzata nei settori dell'energia, dell'ambiente, della sostenibilità e dell'innovazione tecnologica, in coerenza con la missione istituzionale dell'ITS Academy e con le politiche di sviluppo del territorio.

3. Obiettivi strategici, finalità pubbliche e risultati attesi

Gli obiettivi strategici dell'intervento sono articolati su più livelli e mirano a conseguire risultati duraturi sotto il profilo funzionale, energetico, gestionale e sociale.

In particolare, l'intervento si propone di:

- potenziare e qualificare l'offerta formativa dell'ITS Academy, attraverso l'adeguamento degli spazi esistenti e il miglioramento delle dotazioni tecnologiche; *(vedi allegato 1)*
- migliorare l'efficienza e l'affidabilità degli impianti tecnologici, riducendo i consumi energetici e i costi di gestione dell'immobile;
- adeguare l'edificio ai requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla prevenzione incendi;
- razionalizzare la distribuzione interna degli spazi, favorendo una maggiore flessibilità d'uso e la continuità delle attività durante le fasi di intervento, laddove possibile, vista la vigente normativa in merito e, comunque, da valutare e studiare in modo dettagliato contestualmente alla redazione del progetto esecutivo;
- valorizzare il bene pubblico in un'ottica di sostenibilità ambientale e di uso responsabile delle risorse.

Il concessionario è tenuto inoltre alla realizzazione delle migliorie previste in sede di offerta di gara entro il 01/01/34 (prot. n. 19488 del 30/09/25)

4. Ambito dell'intervento e articolazione funzionale per lotti

L'intervento di valorizzazione dell'immobile è articolato in lotti funzionali, secondo quanto previsto dall'offerta economica presentata in sede di gara, al fine di consentire una gestione progressiva e sostenibile delle opere.

L'articolazione per lotti ha carattere prevalentemente funzionale e operativo e non comporta alcuna modifica dei contenuti economici dell'offerta presentata in sede di gara, ma disciplina esclusivamente le modalità attuative dell'intervento in relazione alle esigenze emerse nel confronto con l'Amministrazione Comunale.

5. Descrizione degli interventi previsti – Lotto 1

Il Lotto 1, per un importo stimato pari a euro 324.000,00, riguarda il rifacimento, l'adeguamento e la riqualificazione degli impianti tecnologici dell'immobile, come dettagliato nell'offerta tecnica ed economica presentata in sede di gara.

Gli interventi ricompresi nel **Lotto 1** comprendono, a titolo indicativo e non esaustivo:

- rifacimento degli impianti di climatizzazione, con l'adozione di soluzioni ad alta efficienza energetica e sistemi modulabili per zone o piani;
- la produzione di acqua calda sanitaria mediante apparecchiature ad elevato rendimento;
- l'installazione di sistemi di regolazione, controllo e monitoraggio dei consumi energetici;
- le predisposizioni impiantistiche necessarie alla realizzazione degli interventi di sicurezza antincendio;
- la realizzazione di una ulteriore aula didattica, portando il numero complessivo delle aule da 2 a 3, così da incrementare la capacità organizzativa della sede e ampliare l'offerta formativa inizialmente a 2 corsi ITS attivati in parallelo e, in una fase successiva, fino a 3 corsi complessivi, con una capienza massima stimata di circa 75 studenti.

6. Descrizione degli interventi previsti – Lotto 2

Il Lotto 2, per un importo stimato pari a euro 160.000,00, riguarda la messa in sicurezza antincendio dell'immobile e il conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), in conformità al Codice di Prevenzione Incendi e alla normativa vigente.

A seguito delle interlocuzioni con l'Amministrazione Comunale, è stato richiesto che gli interventi di adeguamento antincendio vengano eseguiti contestualmente agli interventi impiantistici del Lotto 1, anche mediante una articolazione per piani o per fasi operative, al fine di garantire la continuità delle attività presenti all'interno dell'immobile.

La conclusione funzionale dell'intervento complessivo è pertanto subordinata all'attuazione coordinata di entrambi i lotti, pur nel rispetto della distinta articolazione economica prevista dall'offerta di gara.

7. Quadro economico di riferimento

Il quadro economico complessivo dell'intervento, derivante dall'offerta economica presentata in sede di gara, è pari a euro 460.000,00 ed è così articolato:

- Lotto 1 – Rifacimento e adeguamento impiantistico: euro 324.000,00 + IVA
- Lotto 2 – Messa in sicurezza antincendio e CPI: euro 160.000,00 + IVA.

Il presente DIP non costituisce computo metrico estimativo, né comporta assunzione di impegni di spesa da parte dell'Amministrazione Comunale, ma definisce esclusivamente il quadro economico di riferimento entro cui dovrà svilupparsi la progettazione di fattibilità. Il dettaglio delle voci di costo è riportato nel Quadro Economico di dettaglio allegato, che costituisce parte integrante del presente documento. *(vedi Allegato 2)*

8. Quadro normativo, vincoli e prescrizioni

PREFAZIONE

L'immobile cui trattasi è sito, come già detto, nel Comune di Colle di Val d'Elsa. Tale comune presenta un ricco sistema di vincoli monumentali e paesaggistici, finalizzati alla tutela del suo prezioso centro storico e delle aree naturali circostanti.

Da un primo studio è emerso che l'edificio denominato "Palazzone" è tutelato da Vincolo Monumentale (tutela diretta), dato il suo interesse storico-artistico. Pertanto, per poter autorizzare l'esecuzione delle opere previste nell'idea di progetto cui trattasi, tutte di natura interna (sagoma esterna del fabbricato totalmente invariata), oltre al titolo urbanistico SCIA, con tutti gli allegati del caso, sarà assolutamente necessario acquisire, preventivamente, il parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio.

La progettazione dovrà pertanto essere sviluppata nel pieno rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente, della normativa in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, con la redazione di un PDC a seguito di attento studio sulle attuali attività svolte all'interno della struttura.

Inoltre, il presente documento viene redatto a seguito di osservazione attenta dello stato di fatto attuale relativo al Codice di Prevenzione Incendi. E' stato infatti effettuato un accesso agli atti amministrativi, post sopralluogo, presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Siena, ufficio prevenzioni incendi, dal quale è emersa una serie documenti, depositati nel corso degli anni.

Dovrà essere obbligatoriamente presentata una nuova pratica edilizia, prestando particolare attenzione alla distinzione delle attività svolte sui diversi piani dell'edificio, fino all'ottenimento del Certificato di Idoneità/Prevenzione (CIP).

Si formulano inoltre ulteriori osservazioni in merito alla disciplina igienico-sanitaria, nonché alle disposizioni vigenti in materia di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

9. Indirizzi progettuali, impiantistici ed energetici

In coerenza con gli impegni assunti nell'offerta tecnica presentata in sede di gara, la progettazione dovrà privilegiare soluzioni impiantistiche ad alta efficienza energetica, sistemi integrati e modulabili per zone o piani, la predisposizione al monitoraggio dei consumi energetici e l'adozione di soluzioni tecniche non invasive e reversibili, compatibili con il valore storico e architettonico dell'immobile.

Tali indirizzi costituiscono criteri prestazionali di riferimento e non vincolo di soluzione tecnica, lasciando al progettista la possibilità di individuare le soluzioni più idonee nel rispetto degli obiettivi fissati.

10. Sicurezza, cantierizzazione e continuità delle attività

In sede di progettazione dovrà essere valutata la possibilità di articolare l'intervento per settori funzionali o lotti operativi, nel rispetto della normativa vigente e in relazione all'organizzazione delle attività insediate all'interno dell'immobile. Tale articolazione sarà finalizzata, ove compatibile, a consentire la eventuale prosecuzione delle attività durante l'esecuzione dei lavori.

Le scelte progettuali dovranno conseguentemente considerare le implicazioni in materia di sicurezza, con particolare riferimento alla possibile compresenza tra attività in eserci-

zio e lavorazioni di cantiere, definendo, se del caso, idonee misure di separazione, coordinamento e gestione delle interferenze

11. Fasi di sviluppo della progettazione

Le fasi successive previste comprendono la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE), le necessarie verifiche di conformità e autorizzazioni e le successive fasi realizzative, secondo quanto stabilito dalla Stazione Appaltante.

Il presente DIP costituisce riferimento vincolante per tutte le fasi successive di progettazione.

12. Indirizzi qualitativi e sviluppi futuri non ricompresi nell'intervento

Nel rispetto della natura programmatoria del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione, gli interventi previsti sono limitati a quanto espressamente ricompreso nei Lotti 1 e 2.

Gli interventi impiantistici descritti precedentemente e rispondenti al bando, costituiscono la priorità tecnica e funzionale della proposta. La parte relativa agli allestimenti interni ed esterni e alla riorganizzazione degli spazi come la realizzazione di una foresteria ad uso degli studenti, aule multimediali, arredi modulari, coworking, è prevista in una successiva fase di intervento in continuità con l'attuale intervento impiantistico e di messa in sicurezza, così da integrare alla modernizzazione tecnologica un progressivo miglioramento estetico e funzionale degli ambienti. Per completare il progetto saranno necessari ulteriori investimenti, che la Fondazione è pronta a valutare insieme al Comune e con il suo sostegno e contributo economico.

Tali ipotesi potranno essere valutate esclusivamente in una fase successiva, subordinatamente alla disponibilità di ulteriori risorse finanziarie e a specifiche determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

13. Conclusioni

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione definisce in modo compiuto il quadro strategico, funzionale, economico e procedurale entro cui dovrà essere sviluppata la progettazione dell'intervento, garantendo piena coerenza con il bando di gara,

con l'offerta tecnica ed economica e con il Codice dei Contratti Pubblici.

Firme

Per il Gruppo tecnico

Arch. Leda Errigo, Geom. Roberto Silvestri