



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
(Provincia di Siena)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 62 DEL 17/03/2026

OGGETTO: RIGENERAZIONE URBANA AREA SONAR E VILLA EX MACCARI
FRAZIONE DI GRACCIANO - LOC. MOLINUZZO E SAN MARZIALE
RIQUALIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER INCREMENTARE
L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - CUP C42J21000010005 - APPROVAZIONE DEL
DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP) ART.3 ALLEGATO I.7
D.LGS 36/2023 - AGGIORNAMENTO MARZO 2026

L'anno **2026**, addì **17** del mese di **marzo** alle ore **16:30**, con continuazione, presso la Sala Giunta della sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco Dott. PIERO PII.

Sono intervenuti i Signori:

		Presenti/Assenti
PII PIERO	SINDACO	Presente
PERUZZI VALERIO	ASSESSORE	Presente
TOZZI DANIELE	ASSESSORE	Presente
LETTIERI CARLOTTA	ASSESSORE	Presente da remoto
SOTTILI MONICA	ASSESSORE	Presente
SPERANZA MARCO	ASSESSORE	Assente

Assiste alla seduta il Vice Segretario Generale Dott. IURI BRUNI.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ufficio: Servizio - SERVIZIO 6 - LAVORI PUBBLICI

Anno: 2026

Numero: 655

OGGETTO:

RIGENERAZIONE URBANA AREA SONAR E VILLA EX MACCARI FRAZIONE DI GRACCIANO - LOC. MOLINUZZO E SAN MARZIALE RIQUALIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER INCREMENTARE L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - CUP C42J21000010005 - APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP) ART.3 ALLEGATO I.7 D.LGS 36/2023 - AGGIORNAMENTO MARZO 2026

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Colle di Val d'Elsa è titolare del contributo PNRR M5 C2 I2.1 "INVESTIMENTI IN PROGETTI DI RIGEREAZIONE URBANA VOLTI A RIDURRE SITUAZIONI DI EMARGINAZIONE E DEGRADO SOCIALE" CUP C42J21000010005, Target mq. 25.0000, importo complessivo opera euro 4.505.214,00, importo contributo euro 4.505.214,00;
- in particolare questo ente ad inizio 2021, aveva originariamente candidato nell'ambito di un bando pubblicato dalla Regione Toscana il progetto "PINQUA - CUP: C42J21000010005", basato sulla rigenerazione urbana di una vasta area comunale avente una superficie totale di oltre mq 25.000;
- successivamente a seguito della richiesta del Comune di assegnazione del contributo erariale per interventi di rigenerazione urbana, con Decreto Interministeriale del 30 dicembre 2021, è stato assegnato a questo Ente, a valere sulle risorse PNRR M5 C2 I 2.1, un contributo di € 4. 505.214,00 per la realizzazione del progetto "AREA SONAR E VILLA EX MACCARI-FRAZIONE DI GRACCIANO - LOC. MOLINUZZO E SAN MARZIALE - RIQUALIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER INCREMENTARE L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE" - CUP C42J21000010005;
- l'Atto d'Obbligo, firmato nel Maggio 2022 prevedeva le seguenti Milestones:
 - stipulare il contratto di affidamento dei lavori entro il 30 luglio 2023;
 - pagare almeno il 30% dei SAL entro il 30 settembre 2024; terminare i lavori entro il 31 marzo 2026;
 - fermo restando il target finale fissato di 25.000 mq rigenerati;

- il contributo concesso non ha seguito il previsto iter e di fatto non è mai partito, nemmeno con gli affidamenti dei servizi di progettazione, quindi la milestone di affidamento dei lavori a luglio 2023 non è stata raggiunta;
- con decreto Ministero dell'Interno di concerto Ministero Economia e Finanze del 03/03/2025, il progetto in oggetto è stato poi ammesso alla nuova fonte di finanziamento a valere esclusivamente sulle risorse nazionali di cui all'art. 1, comma 42 e ss. della Legge 27 dicembre 2019, n. 160;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 04.06.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state apportate al bilancio di previsione 2025/2027 le necessarie variazioni a seguito della modifica da parte dello Stato alla fonte originaria di finanziamento, da fondi PNRR a fondi nazionali dell'intervento di cui trattasi;

VISTO il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria Allegato 4/2 al D.Lgs 118/2011 e ss.mm.ii.;

VISTO come l'intervento sia previsto nella programmazione dei lavori pubblici dell'Ente per l'anno 2026, e qui si richiamano:

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 256 del 14.10.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 111 del 25.10.2025, esecutiva ai sensi di legge con la quale il suddetto Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028 è stato presentato al Consiglio Comunale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 140 del 11.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il suddetto Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;

SI RICHIAMANO altresì:

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 311 del 03.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 11.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028 è stata presentata al Consiglio Comunale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 149 del 29.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;

VISTO come i lavori siano stati suddivisi nei seguenti lotti funzionali:

MACRO AREA SONAR EX CAPANNO MACCARI, suddiviso in:

- Lotto 1A: Rimozione amianto dalla copertura del capannone Maccari e dalla copertura del Sonar, messa in sicurezza dell'area, realizzazione nuova copertura del Sonar - 1770 mq
- Lotto 1B: Parco del Sonar: Sistemazioni esterne, aree verdi, microarchitetture, servizi e attrezzature, impianto fotovoltaico, rinaturalizzazione delle aree ex industriali - 10920 mq.
- Lotto 1C: Nuova costruzione palazzina "Case New", N.7 Residenze Sociali - 910 mq lordi.
- Lotto 1D: Ampliamento parcheggio esistente, realizzazione nuovo parcheggio, giardino e sistemazioni a verde.

MACRO AREA VILLA MACCARI, suddiviso in:

- Lotto 2A: Restauro e riqualificazione Villa Ex Maccari per ospitare appartamenti di residenza sociale e locali di servizio al Parco Fluviale - 1060 mq lordi.
- Lotto 2B: Parco Maccari: Sistemazioni esterne, aree verdi, orti, servizi e attrezzature di pertinenza del Parco Fluviale - 8122 mq
- Lotto 3: Estensione del Parco Fluviale a collegamento dei lotti (480 ml di percorso): rimodellazione argini, realizzazione e messa in sicurezza del sentiero, scale e rampe con sistemazioni naturalistiche.

VISTO come le due aree di intervento, pur essendo legate dal Fiume Elsa, risultino avere caratteristiche diverse, che necessitano di una progettazione "mirata" su ciascuna di esse;

VISTO infatti come l'area Sonar-Ex Capannone Maccari sia una delle tante aree artigianali/industriali nate lungo il fiume, in abbandono da molti anni;

RICORDATO come uno dei due volumi, il Sonar SNR, sia un progetto ante-litteram di rigenerazione urbana a base culturale risalente i primi anni 2000, rappresenti un'importante realtà nel panorama musicale nazionale;

VISTO come la presenza del centro culturale SNR possa stimolare la partecipazione attiva della comunità, favorire l'inclusione a supporto dell'intervento di nuovi alloggi ERS nel lotto adiacente;

VISTO come gli interventi previsti in quest'area siano: - Dismissione e bonifica dell'area ex-capannone Maccari, mantenimento della struttura o parte del carroponete per conservare la memoria storica del luogo; - Realizzazione di spazi per laboratori sociali, spazi aggiuntivi di relazione e attività connesse al SNR; - Potenziamento ecosistemico dell'area, - Solo una parte della volumetria dell'ex-capannone verrà riutilizzata per la costruzione di nuovi alloggi ERS; - Nuova costruzione di edificio ERS in lotto adiacente, a completamento del tessuto residenziale;

VISTO invece come l'Area denominata "Villa Maccari" sia caratterizzata dalla presenza di un complesso architettonico (Villa Maccari appunto), di valore identitario per il contesto urbano locale, anche in relazione

alla figura dello scrittore e pittore Mino Maccari e alla collocazione dell'immobile nel sistema paesaggistico del Parco fluviale dell'Elsa, immobile che necessita di adeguata riqualificazione e rifunionalizzazione;

VISTO come l'edificio, costruito intorno al 1920, abbia due fronti: il principale con giardino, rivolto verso la Chiesa di San Marziale, patrono della città;

VISTO come la villa, oltre ad ospitare 7 alloggi ERS al primo e secondo piano, accoglierà al piano terra spazi dedicati ad attività culturali, mentre nel piano seminterrato, laboratori artigianali, officina e deposito attrezzature per la manutenzione del Parco Fluviale, con contestuale previsione di miglioramento sismico ed efficientamento energetico dell'edificio;

VISTO altresì come, a fianco della villa un'area verde di 6000 mq, verrà adibita a orti urbani e/o parchi, con contestuale realizzazione di collegamento tra le macroaree per la rinaturalizzazione del Parco Verde del Fiume Elsa;

VISTO dunque come le caratteristiche delle due aree determinino anche necessità diverse in termini di progettazione e realizzazione degli interventi;

VISTO pertanto come, sulla base della suddivisione in aree come già definita a suo tempo, con la Deliberazione Giunta Comunale n. 259 del 16.10.2025 è stato espresso indirizzo affinché si procedesse in base ad una logica di razionale progettazione e realizzazione delle opere: dovendo infatti intervenire su macro-aree diverse si è ritenuto di dover procedere tenendo conto di specificità che richiedono competenze diverse e un'esecuzione indipendente, ma comunque ricondotte all'interno di un quadro generale di riqualificazione urbana e sociale di questa parte di città;

RICHIAMATA la Deliberazione Giunta Comunale n. 259 del 16.10.2025, con la quale è stato ribadito come la progettazione e la realizzazione degli interventi riguardino aree "autonome" che risulteranno funzionali e subito utilizzabili per gli scopi prefissi;

VISTO infatti come gli interventi siano "strutturalmente" autonomi, e consentiranno, per ciascuna area la pubblica fruizione delle opere;

VISTO come la suddetta deliberazione n. 259/2025 abbia stabilito come non possa essere ragionevolmente proponibile, in questa fase, la predisposizione di un progetto composto dall'accorpamento delle due aree Villa Maccari-Sonar in un lotto "unico" ovvero un'unica soluzione, per ragioni oggettive legate alle caratteristiche delle due aree, che determinano la particolare specializzazione tecnica degli operatori che dovranno essere individuati: da una parte esperti di restauro/manutenzione di beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, dall'altra esperti di riqualificazione di aree dismesse da bonificare;

VISTO pertanto come l'atto di indirizzo, considerata la necessità di aggiornare con urgenza il progetto di fattibilità approvato dalla Deliberazione di Giunta n.101 del 01/06/2021, abbia inteso collocare la

progettazione (e la successiva realizzazione degli interventi) in un quadro di distinzione tra le due diverse aree, perché, ai sensi dell'articolo 1 del D. Lgs 36/2023, il risultato atteso è la più celere e concomitante progettazione di fattibilità tecnica ed economica delle due aree Villa Maccari-Sonar selezionando, per ciascuna, le più qualificate competenze;

VISTO come l'atto di indirizzo abbia stabilito come la suddivisione in due distinte aree di intervento risulti essere rispettosa, oltre che del principio dell'accesso al mercato e della possibilità di crescita delle micro, piccole e medie imprese (articolo 10 del D. Lgs 36/2023), anche di una "mirata" gestione della progettazione e dei lavori, in nome del principio di risultato che deve ispirare l'attività delle stazioni appaltanti;

DATO atto, pertanto che l'indirizzo sulla divisione in due Aree di intervento, che comportano distinti e autonomi progetti, nonché distinte esecuzioni risponda all'esigenza di pervenire alla migliore, più celere ed efficace realizzazione del Piano di Interventi nell'interesse della Città di Colle di Val d'Elsa, peraltro ribadendo la "ratio", di carattere generale della più ampia partecipazione e del principio del risultato;

VISTO altresì come la Deliberazione Giunta Comunale n. 259/2025 abbia stabilito di attivare due distinte procedure di affidamento dei Progetti di fattibilità tecnica ed economica per le aree Maccari-Sonar selezionando, per ciascuna, le più qualificate competenze, con consultazione di almeno cinque operatori economici individuati in base ad indagini di mercato, in applicazione dell'articolo 50 comma 1 lettera e) del D.Lgs 36/2023 e s.m.i.;

VISTO come sulla base delle due Aree Villa Maccari E Sonar-Ex Capanno Maccari interessate dagli interventi, la predisposizione del Documento di indirizzo alla progettazione (DIP) sia stata articolata tenendo conto delle specificità delle due aree;

VISTA a tale proposito la Deliberazione Giunta Comunale n.265 del 23 ottobre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento di indirizzo alla progettazione (DIP) dell'intervento;

VISTO come il DIP indichi le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione del livello di progettazione di fattibilità tecnica economica, con contestuale previsione di realizzazione delle opere mediante appalto integrato ai sensi dell'articolo 44 del D.lgs 36/2023;

Visto come con Determinazione a contrattare n. 787 dell'11 novembre 2025 sia stata avviata la procedura negoziata senza bando (preceduta da apposito avviso) per l'individuazione del professionista incaricato della progettazione della macro-Area Sonar-ex Capanno Maccari, attualmente in corso;

Visto come, nelle more dell'indizione della procedura negoziata senza bando per l'affidamento della progettazione della Macro Area Villa Maccari sia pervenuta in data 25/02/2026 comunicazione della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo relativa al

PROCEDIMENTO: Verifica dell'Interesse Culturale, ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. richiesto per il bene immobile ubicato in Loc. San Marziale, 2. Immobile denominato "Villa Maccari", distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 53 part. 88 subb. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17;

VISTO come sia stato comunicato che "... Vista la decisione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, come da verbale del 19/02/2026 agli atti d'ufficio, si comunica che gli immobili in oggetto non presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e pertanto non rientrano tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.";

CONSIDERATO come la comunicazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo del 25/02/2026, con la quale è stata accertata l'insussistenza dell'interesse culturale dell'immobile denominato "Villa Maccari" ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. 42/2004, determini la necessità di aggiornare il Documento di Indirizzo alla Progettazione già approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 265 del 23/10/2025;

CONSIDERATO che tale aggiornamento non si limita al mero ricalcolo dei compensi professionali conseguente alla diversa classificazione dell'intervento (passaggio dalla categoria E22 alla categoria E20 ai sensi del DM 17/06/2016), ma comporta anche una revisione del quadro di riferimento progettuale alla luce delle nuove condizioni tecniche e normative intervenute;

RILEVATO in particolare che, successivamente alla redazione del precedente DIP, sono intervenuti elementi rilevanti ai fini della progettazione, ossia l'aggiornamento dei Criteri Ambientali Minimi, con il decreto ministeriale del 24 novembre 2025, per cui dal 2 febbraio 2026 i nuovi Cam sono obbligatori nei contratti pubblici di progettazione e lavori, sostituendo definitivamente quelli del 2022;

VISTO pertanto come il RUP, con l'aggiornamento del DIP, abbia effettuato anche una valutazione complessiva sulle finalità ed obiettivi dell'intervento;

VISTO il Documento di Indirizzo alla progettazione rimesso per le premesse di cui sopra (DIP) di cui all'art.3 dell'Allegato I.7 al Codice dei Contratti relativo al progetto RIGENERAZIONE URBANA AREA SONAR E VILLA EX MACCARI FRAZIONE DI GRACCIANO - LOC. MOLINUZZO E SAN MARZIALE RIQUALIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER INCREMENTARE L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - CUP C42J21000010005 a firma del RUP Ing. Andrea Beltrami, allegato al presente atto;

VISTO come l'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione sia stato effettuato anche al fine di adeguarlo al nuovo quadro normativo, tecnico e amministrativo di riferimento, confermando al contempo l'impostazione strategica dell'intervento di rigenerazione urbana, ambientale e sociale già individuata dall'Amministrazione comunale.

DATO atto, infatti, come la divisione in due Aree di intervento, che comportano distinti e autonomi progetti, nonché distinte esecuzioni risponda all'esigenza di pervenire alla migliore, più celere ed efficace realizzazione del Piano di Interventi nell'interesse della Città di Colle di Val d'Elsa, peraltro ribadendo la "ratio", di carattere generale della più ampia partecipazione e del principio del risultato;

DATO ATTO che al fine di garantire i suddetti principi risulta da confermare la scelta di intraprendere, in ogni caso, procedure comparative in ordine alla attività di progettazione delle distinte macro aree di intervento secondo quanto stabilito la suddetta deliberazione n. 259/2025;

RIBADITO come la suddivisione in due distinte aree di intervento risulti essere rispettosa, oltre che del principio dell'accesso al mercato e della possibilità di crescita delle micro, piccole e medie imprese (articolo 10 del D. Lgs 36/2023), anche di una "mirata" gestione della progettazione e dei lavori, in nome del principio di risultato che deve ispirare l'attività delle stazioni appaltanti;

CONFERMATE pertanto le indicazioni di cui alla Deliberazione Giunta Comunale 259/2025;

RITENUTO pertanto opportuno procedere all'approvazione del Documento di Indirizzo alla progettazione aggiornato dal RUP Ing. Andrea Beltrami;

DATO ATTO che non occorrono i pareri dei Responsabili, ai sensi dell'art. 49, commi 1 e 2, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali", in quanto si tratta di atto di indirizzo;

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi di legge,

DELIBERA

1. Di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate, il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP), redatto ai sensi dell'articolo 3 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, relativo all'intervento denominato "Rigenerazione urbana Area Sonar e Villa ex Maccari – Frazione di Gracciano – Loc. Molinuzzo e San Marziale – Riquilificazione patrimonio edilizio esistente per incrementare l'edilizia residenziale sociale" – CUP C42J21000010005, a firma del RUP Ing. Andrea Beltrami, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
2. Di dare atto che il Documento di Indirizzo alla Progettazione costituisce atto di indirizzo e riferimento per lo sviluppo della progettazione di fattibilità tecnico-economica e per le successive fasi di affidamento e realizzazione dell'intervento, ai sensi dell'articolo 3 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023.
3. Di dare atto che il Documento di Indirizzo alla Progettazione aggiornato sostituisce, limitatamente alle parti oggetto di revisione, il precedente DIP approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 265 del 23 ottobre 2025;
4. Di confermare l'impostazione strategica dell'intervento di rigenerazione urbana, ambientale e sociale già individuata dall'Amministrazione comunale, nonché la suddivisione degli interventi nelle due

macro aree funzionali “Sonar – ex Capannone Maccari” e “Villa Maccari”, articolate nei rispettivi lotti funzionali;

5. Di confermare altresì l'indirizzo già espresso con deliberazione della Giunta Comunale n. 259 del 16 ottobre 2025, relativo alla predisposizione di distinti progetti di fattibilità tecnico-economica per le due macro aree di intervento e alla conseguente attivazione di distinte procedure di affidamento dei servizi di progettazione;
6. Di demandare al Responsabile Unico del Progetto (RUP) tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto, ivi compreso l'avvio / la prosecuzione delle procedure di affidamento dei servizi di progettazione e delle successive fasi di attuazione dell'intervento, nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 36/2023;
7. Di riservarsi l'adozione dei successivi atti di competenza della Giunta Comunale connessi allo sviluppo della progettazione e alla realizzazione dell'intervento.
8. Con votazione separata unanime e favorevole, espressa nei modi di legge,

9. DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma quarto, D. Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
Dott. PIERO PII

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. IURI BRUNI