

**DETERMINAZIONE RESPONSABILE
SERVIZIO 6 - LAVORI PUBBLICI**

N. 563 DEL 07/07/2026

OGGETTO: DECISIONE A CONTRARRE PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA RELATIVI ALLA PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DELL'INTERVENTO DENOMINATO "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"- MACRO AREA VILLA MACCARI E APPROVAZIONE AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATO A PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI ARTICOLO 50 COMMA 1 LETTERA E) DEL D. LGS 36/2023.

Visto, ai fini della competenza, l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 – Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Visti gli artt. 147-bis e 183 del D.Lgs. n. 267/2000 – T.U.E.L., ai fini della prenotazione della spesa; Visti gli articoli 17 del D. Lgs 36/2023 e l'articolo 192 del D.Lgs. n. 267/2000 – T.U.E.L.;

Visto l'art. 48 dello Statuto Comunale;

RICHIAMATO il decreto del Sindaco n. 18 del 31.10.2025 di conferimento al sottoscritto Ing. Andrea Beltrami – Area Funzionari ed E.Q., dal 01.11.2025 e sino al 31.12.2027, dell'incarico di Responsabile del Servizio 6: "Lavori Pubblici", nonché le funzioni dirigenziali per la gestione delle attività connesse a dette strutture di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 – T.U.E.L.;

Visto l'articolo 9, comma 1, lettere a), n. 2 del D.L. 78/2009, convertito in legge 102/2009, secondo cui il funzionario che adotta provvedimenti che comportano impegni di spesa ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

PREMESSO CHE:

- il Comune di Colle di Val d'Elsa è stato 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 ammesso poi a finanziamento con risorse dello Stato per la Rigenerazione Urbana con decreto Ministero dell'Interno di concerto Ministero Economia e Finanze del 03/03/2025;
- 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;
- ai sensi del comma 42 quater dell'articolo 1 della citata legge n. 160/2019 sono state fissate nuove scadenze e in particolare quella del 31.12.2027 per la ultimazione dei lavori del progetto;

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;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 155 del 29.12.2025, esecutiva ai sensi di legge con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028;

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



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

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 rifunzionalizzazione;

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



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

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;



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

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, abbia determinato 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 è limitato 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 ha comportato 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;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 17 marzo 2026, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato l'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla progettazione (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;

VISTO come la Deliberazione 62/2026 abbia confermato la scelta di intraprendere, in ogni caso, procedure comparative in ordine alla attività di progettazione delle distinte macro aree di intervento secondo quanto stabilito nella deliberazione n. 259/2025;



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

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, alla luce del DIP aggiornato, e delle decisioni della Giunta Comunale, con il presente atto si intenda avviare la procedura negoziata senza bando per l'affidamento della progettazione della Macro Area Villa Maccari;

RICORDATO che l'art. 50 del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono, tra le altre, con le seguenti modalità: e) procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per l'affidamento di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo pari o superiore a 140.000 euro e fino alle soglie di cui all'articolo 14;

VISTO come l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisca, all'articolo 3, comma 1, lettera h), le procedure negoziate come le procedure di affidamento in cui le stazioni appaltanti e gli enti concedenti consultano gli operatori economici da loro scelti e negoziano con uno o più di essi le condizioni del contratto;

VISTO come l'appalto, ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023, peraltro già accessibile dato l'importo non rilevante, non è ulteriormente suddivisibile in lotti in quanto ciò comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del Dlgs n. 36/2023;

DATO ATTO, ai sensi del citato art. 17 del d.lgs. 36/2023 e dell'art. 192 del TUEL, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento dei servizi tecnici di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:

- Fine che con il contratto si intende perseguire e relativo oggetto: Acquisizione della progettazione di fattibilità tecnica ed economica relativa agli interventi denominati "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" - MACRO AREA VILLA MACCARI;
- Importo stimato del contratto: € 104.246,04 oltre CP ed IVA, secondo i corrispettivi determinati secondo le modalità dell'allegato I.13 al Codice dei Contratti;
- Forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, mediante scrittura privata secondo lo schema approvato dal presente atto;
- Modalità di scelta del contraente: procedura negoziata senza bando, da condursi mediante strumento telematico di negoziazione, previa consultazione di almeno 5 operatori, ove esistenti, individuati in base a indagine di mercato, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e, del Codice dei Contratti;
- Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella documentazione della procedura, a questo atto allegata e a cui si rinvia;

EVIDENZIATO come, pur ricorrendo i presupposti normativi per l'affidamento diretto del servizio di progettazione, si ritenga comunque opportuno procedere mediante procedura negoziata senza bando, al fine di garantire un più elevato livello di concorrenza, trasparenza e qualità della prestazione;

VISTO infatti come la natura e complessità del servizio di progettazione, che richiede elevate competenze tecniche, specialistiche e multidisciplinari, renda opportuno un confronto concorrenziale tra più operatori economici qualificati, al fine di individuare l'offerta tecnicamente ed economicamente più vantaggiosa;

VISTO come il ricorso alla procedura negoziata consenta di comparare diverse soluzioni progettuali e approcci metodologici, migliorando la qualità complessiva del progetto e riducendo il rischio di successive varianti, contenziosi o criticità in fase esecutiva;



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

VISTO come tale modalità procedurale risulti coerente con i principi di concorrenza, rotazione, imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa, rafforzando la trasparenza dell'azione della Stazione Appaltante anche in presenza di importi sotto soglia;

VISTO come la procedura negoziata permetta inoltre di assicurare una più ampia partecipazione del mercato e favorendo l'accesso di professionisti qualificati;

RILEVATO comunque che l'articolo 2 dell'Allegato II.1 al D.Lgs. n. 36/2023 consente, in presenza di motivate ragioni di urgenza, di ridurre il termine di pubblicazione dell'avviso di indagine di mercato fino a cinque giorni;

CONSIDERATO che, nel caso di specie, ricorrono oggettive e qualificate esigenze di urgenza derivanti dalla necessità di assicurare il rispetto del cronoprogramma dell'intervento finanziato con risorse statali, evitando ogni ulteriore differimento dell'avvio della progettazione, presupposto indispensabile per la successiva acquisizione dei pareri, l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica, l'affidamento dei lavori e la realizzazione dell'intervento entro le tempistiche previste dal programma di finanziamento;

DATO ATTO che l'avvio della presente procedura è stato necessariamente preceduto dal completamento di attività istruttorie e amministrative indispensabili e non comprimibili, tra cui la conclusione del procedimento di verifica dell'interesse culturale dell'immobile da parte della competente Soprintendenza, il conseguente aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione e l'adeguamento della documentazione progettuale alle sopravvenute disposizioni normative e tecniche, attività che hanno costituito presupposto imprescindibile per l'indizione della presente procedura e che non risultano imputabili ad inerzia o ritardi della Stazione Appaltante;

RILEVATO, altresì, che la procedura sarà espletata mediante la piattaforma certificata di e-procurement "Appalti & Contratti" di Maggioli, entrata in esercizio a giugno presso il Comune, la cui attivazione ha richiesto il completamento delle necessarie attività di configurazione e messa a regime previste dalla disciplina sulla digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti pubblici, costituendo un adempimento organizzativo imposto dal vigente quadro normativo;

CONSIDERATO, inoltre, che il Servizio competente è chiamato a garantire, con le risorse umane disponibili, la contestuale gestione di una pluralità di procedimenti complessi finanziati con risorse aventi termini di attuazione vincolanti, circostanza che rende necessario assicurare la più celere definizione delle singole fasi procedurali nel rispetto del principio del risultato di cui all'articolo 1 del D.Lgs. n. 36/2023, senza che ciò sia riconducibile a disfunzioni o ritardi imputabili all'Amministrazione;

RITENUTO, pertanto, che la fissazione del termine di pubblicazione dell'avviso in cinque giorni costituisca misura proporzionata, ragionevole e strettamente necessaria al perseguimento dell'interesse pubblico connesso alla tempestiva attuazione dell'intervento, risultando comunque idonea ad assicurare un'effettiva apertura del mercato, tenuto conto che il presente avviso ha natura esclusivamente esplorativa, è pubblicato su piattaforma telematica certificata liberamente accessibile e precede una successiva procedura negoziata alla quale saranno invitati gli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti;

VISTO pertanto come, ai sensi dell'Allegato II.1 al Codice, sussistano ragioni d'urgenza, in ragione delle scadenze imposte dai finanziamenti, per prevedere un termine di ricezione di 5 giorni delle manifestazioni di interesse;

DATO ATTO che l'individuazione degli operatori economici da invitare avverrà secondo le modalità riportate nell'avviso;

VISTO come, anche ai sensi del Comunicato del Presidente ANAC del 5 giugno 2024, i criteri che questa stazione appaltante ha utilizzato per l'eventuale riduzione del numero dei soggetti da invitare alla procedura negoziata (qualora siano presentate domande in numero superiore a cinque) siano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto, rispettosi del principio di concorrenza, oggettivi e non discriminatori, proporzionati e trasparenti anche in ragione della delicatezza dell'area oggetto di intervento, in cui è da prevedersi una complessiva riqualificazione che salda l'area fluviale al tessuto edificato della città di Colle di Val d'Elsa;

VISTO pertanto come, poiché gli interventi caratterizzanti il recupero di quest'area riguardano la complessiva riqualificazione di Villa Maccari, si sia inteso adottare criteri oggettivi di selezione degli operatori connessi



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

alle Categorie S03, E20 IA03 che risultano quelle determinanti in relazione ad un'operazione di recupero qualitativamente elevata;

VISTO infatti come siano stati previsti quali criteri per la riduzione del numero di concorrenti:

- a) importo complessivo dei servizi di progettazione (o se iniziati precedentemente per la parte ricadente nel decennio), ultimati, approvati e svolti regolarmente nei 10 anni antecedenti la pubblicazione dell'avviso nella categoria di importo prevalente S03 oggetto di affidamento;
- b) importo complessivo dei lavori per i quali sono stati svolti servizi di progettazione iniziati (o se iniziati precedentemente per la parte ricadente nel decennio), ultimati, approvati e svolti regolarmente nei 10 anni antecedenti la pubblicazione dell'avviso nella categoria secondaria E20 indicata dalla stazione appaltante;
- c) all'importo complessivo dei lavori nelle Categoria IA03 per i quali sono stati svolti servizi di progettazione iniziati (o se iniziati precedentemente per la parte ricadente nel decennio), ultimati, approvati e svolti regolarmente nei 10 anni antecedenti la pubblicazione dell'avviso;

VISTO come i suddetti criteri risultino oggettivi e pertinenti, tenendo conto della necessità di selezionare operatori qualificati dal punto di vista professionale, ai fini di un recupero di un immobile, destinato ad ospitare 7 alloggi ERS al primo e secondo piano, al piano terra spazi dedicati ad attività culturali, al piano seminterrato laboratori artigianali, officina e deposito attrezzature per la manutenzione del Parco Fluviale, con contestuale previsione di miglioramento sismico ed efficientamento energetico dell'intero edificio ;

PRECISATO che a norma dell'art. 108, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici, il presente affidamento può essere aggiudicato esclusivamente sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, trattandosi di contratto relativo all'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura e degli altri servizi di natura tecnica e intellettuale di importo pari o superiore a 140.000 euro;

APPURATO che, ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del d.lgs. 36/2023, trattandosi di servizi di natura intellettuale non risulta necessario indicare il CCNL di riferimento (ANAC, Nota illustrativa del Bando tipo n. 1/2023);

PRECISATO che in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;

PRECISATO che: con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del d.lgs. 36/2023, si ritiene di richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola in misura pari al 5% dell'importo contrattuale, in considerazione della possibilità che un inadempimento verificatosi in sede di esecuzione contrattuale possa arrecare significative ripercussioni alla stazione appaltante;

VERIFICATO che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del d.lgs. 36/2023, i termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, dello stesso decreto non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;

DATO ATTO che è stata predisposta la documentazione della procedura indicata nel dispositivo del presente atto;

RITENUTO di assumere idonea prenotazione di spesa;

VISTO come l'entrata sia già stata accertata con det. 771/2025 al titolo 4° categoria 2^ cap. 3053. acc. 430/2025;

RICONOSCIUTA la propria competenza ai sensi dell'art.107 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, D. Lgs. n.267/2000;

ATTESTATO che il sottoscritto non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i., dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

ACCERTATO, ai sensi dell'art. 9 del D.L. n. 78/2009, convertito in Legge n. 102/2009, la compatibilità dei pagamenti derivanti dall'assunzione della prenotazione di spesa con lo stanziamento di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

VISTO come ai sensi dell'art.147 bis del Decreto Legislativo 267/2000 Testo Unico degli Enti Locali, introdotto dal Decreto Legge 10 ottobre 2012, n.174, convertito in legge 7 dicembre 2012, n. 213, il Responsabile del Servizio, con la sottoscrizione del presente atto rilascia il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

RICORDATO che il presente provvedimento è esecutivo dalla data di apposizione del visto di regolarità contabile e di copertura della spesa da parte del Responsabile del servizio finanziario;

VISTO pertanto come sul presente atto sia stato assicurato il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui all'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

OSSERVATO il giusto procedimento ex legge 7 agosto 1990, n. 241;

D E T E R M I N A

1. DI DICHIARARE quanto in premessa e gli allegati parte integrante e sostanziale del presente determinato;
2. DI INDIRE, per i motivi descritti in premessa, una procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett.e, del d.lgs. 36/2023, nella sua vigente formulazione, per l'appalto indicato in oggetto;
3. DI PRECISARE che:
 - a. si procederà all'affidamento mediante procedura negoziata senza bando previa richiesta d'offerta a n. 5 operatori economici (se presenti in tal numero) in possesso dei necessari requisiti richiesti, individuati a seguito di apposito avviso pubblico di indagine di mercato da espletarsi sulla piattaforma e-procurement Appalti & Contratti di Maggioli, con termine di ricezione delle manifestazioni di interesse pari a cinque giorni dalla pubblicazione dell'avviso;
 - b. in caso di manifestazione di interesse di un numero di operatori superiore a quello indicato al punto a) si provvederà a selezionare gli operatori da invitare, sino al limite stabilito, secondo le modalità indicate nell'avviso che viene approvato con il presente atto unitamente alla modulistica in esso richiamata;
 - c. in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;
 - d. inoltre, con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del d.lgs. 36/2023, si ritiene di richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola in misura pari al 5% dell'importo contrattuale in considerazione della possibilità che un inadempimento verificatosi in sede di esecuzione contrattuale possa arrecare significative ripercussioni alla stazione appaltante;
 - e. si procederà all'affidamento in parola utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - f. l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la congruità dell'offerta sulle offerte che presentano sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dalle norme di gara;
 - g. si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
 - h. ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. n. 62/2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30



Comune di Colle di Val d'Elsa Provincia di Siena

marzo 2001, n. 165" e del Piano anticorruzione del Comune, l'affidatario e, per suo tramite, i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, si impegnano, pena la risoluzione del contratto, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dai sopracitati documenti, per quanto compatibili;

- i. per l'avvio delle prestazioni in parola, anche in osservanza del principio di tempestività di cui all'art. 1 del Dlgs n.36/2023, si procederà, a cura del RUP, dopo la verifica dei requisiti dell'affidatario;

4. DI APPROVARE:

- il modello dell'avviso pubblico di indagine di mercato e i relativi allegati all'uopo predisposti;
- lo schema di contratto;

5. DI STABILIRE che ai fini del contratto conseguente l'aggiudicazione, le finalità, le modalità di stipulazione e le clausole essenziali sono quelle richiamate in narrativa e comunque comprese nella documentazione della procedura regolante il rapporto tra le parti;

6. DI DARE ATTO che l'importo a base di gara è pari ad € 104.246,04 oltre CP ed Iva;

7. Di prenotare al Cap. 8292 del bilancio di previsione 2026 ai sensi dell'articolo 183 del D.Lgs. n. 267/2000 e del principio contabile applicato all. 4/2 al D. Lgs. n.118/2011, per le motivazioni e le finalità di cui alle premesse, l'importo complessivo di € 132.267,38 comprensivo di corrispettivo, Iva e CP;

8. DI DARE ATTO che l'impegno di spesa effettivo a favore dell'operatore che risulterà aggiudicatario, nella misura effettivamente determinata a seguito dell'aggiudicazione, verrà assunto con successiva determinazione, precisandosi sin da ora che il capitolo di spesa del Bilancio di Previsione vigente presenta sufficiente disponibilità perché si possa far fronte ai pagamenti conseguenti all'aggiudicazione di che trattasi e che per gli esercizi ulteriori si procederà come da normativa vigente;

9. DI DARE ATTO che per le prestazioni in parola sarà acquisito il CIG secondo le modalità previste dalla piattaforma e-procurement "Appalti & Contratti";

10. Di DARE ATTO che il CUP acquisito e assegnato all'intervento è indicato in oggetto è **C42J21000010005**;

11. CHE per le attività di natura intellettuale-professionistica oggetto del presente incarico si è esonerati, ex art. 26 d.lgs. 81/08, dalla redazione del DUVRI (Determin. n. 3 del 05.03.2008 dell'Autorità VV LL PP);

12. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 183 comma 8 del D. Lgs. n.267/2000, il sottoscritto ha accertato preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti relativi alla prenotazione di spesa che si assume con il presente atto, è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica come, per altro, accertato con la sottoscrizione del presente atto da parte del Responsabile dell'Area contabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 183 comma 7 e dell'art. 147-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

13. DI DARE ATTO che il RUP è stato individuato negli atti di programmazione in premessa citati nel sottoscritto Ing. Andrea Beltrami e che lo stesso non si trova in alcuna delle ipotesi di conflitto d'interessi previste dalla disciplina applicabile;

14. DI DARE ATTO che il RUP, anche per mezzo degli Uffici competenti, è titolare di tutti gli adempimenti derivanti dalla presente determinazione, compresi gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt.20 e 23 del d.lgs. 36/2023, compresa la pubblicazione dell'avviso sui risultati delle procedure di affidamento ai sensi dell'art. 50, comma 9, del Dlgs n. 36/2023;

15. DI DARE ATTO, altresì, ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo regionale (TAR) – Sezione di Firenze, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 30 giorni da quello di pubblicazione all'albo online;



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

16. DI RISERVARE alla stazione appaltante la facoltà di revocare in autotutela, ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. n. 241/1990, in qualsiasi momento la procedura attivata o comunque di non espletare la stessa per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, dandone comunicazione ai concorrenti o agli operatori potenzialmente interessati, anche mediante idoneo avviso pubblicato sulla piattaforma in uso al Comune e sul profilo del committente, senza che gli stessi possano vantare alcuna pretesa a riguardo.

Colle di Val d'Elsa, 07/07/2026

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

BELTRAMI ANDREA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, comma 1 –bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)