



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

ART.3 ALLEGATO I.7 D.LGS 36/2023

**PROGETTO DI 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**

Il Responsabile del Servizio Servizio 6 - "Lavori Pubblici e Manutenzione"
Ing. Andrea Beltrami



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

A) STATO DEI LUOGHI

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;

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 è stata prevista la data del 30 giugno 2025 quale termine ultimo per la stipula del contratto di appalto e quella del 31.12.2027 per la ultimazione dei lavori del progetto.

Con Deliberazione di Giunta n.20 del 10/02/2021 veniva approvato il Progetto di Fattibilità ai sensi del D. Lgs. 50/2016 suddiviso in sei lotti funzionali;

Risultando necessario ai fini della messa in sicurezza dell'Area e quindi delle coperture del Capannone Maccari e del Sonar Casa della Musica, la rimozione delle lastre di copertura in fibra di cemento- amianto, con Deliberazione Giunta Comunale n. 149 del 10.06.2025 è stato stabilito l'inserimento di un lotto denominato 1A necessario per la messa in sicurezza di cui sopra e l'immediato avvio dei suddetti interventi urgenti.

Alla luce degli eventi succedutisi dall'anno 2021 ad oggi, si rende necessario aggiornare il progetto di fattibilità approvato dalla Deliberazione di Giunta n.20 del 10/02/2021, anche in forza delle mutate normative di riferimento (dal 01.07.2023 è in vigore il D.Lgs 36/2023, sono stati adottati con DM 23 giugno 2022 n. 256 i nuovi Criteri Ambientali minimi per progettazione e affidamento lavori, successivamente integrati con il Decreto correttivo 5 agosto 2024);

Si riporta di seguito la nuova suddivisione in lotti approvata con Delibera di Giunta n.149 del 10/06/2025. Si ricorda come, ai sensi dell'articolo 58 c. 1 del D. Lgs 36/2023, la suddivisione in lotti sia funzionale a garantire la effettiva partecipazione delle micro, delle piccole e delle medie imprese, anche di prossimità, alle procedure di affidamento di contratti pubblici.

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, rinaturalizzazione delle aree ex industriali - 10920 mq.



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

- **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.

Per la **MACRO AREA SONAR EX CAPANNO MACCARI** gli interventi principali previsti sono:

- 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,
- Nuova costruzione di edificio ERS in lotto adiacente, a completamento del tessuto residenziale.

Per la **MACRO AREA VILLA MACCARI** gli interventi principali previsti sono:

- Restauro e riabilitazione strutturale della Villa, da considerare bene tutelato ai sensi del DLgs 42/2004;
- l'edificio, costruito intorno al 1920, presenta due fronti: il principale con giardino, rivolto verso la Chiesa di San Marziale, patrono della città;
- 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;



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

- 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;

Come da DG n.259 del 16 Ottobre 2025 si sono individuati gli elementi essenziali ai fini delle procedure che si intendono attuare e della struttura degli incarichi facenti parte del presente documento.

In particolare:

- Acquisire il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica con aggiornamento ai sensi del dlgs 36/2023, CAM, DNSH , clausole sociali etc.;
- La progettazione viene suddivisa in due servizi tecnici afferenti ognuno alle due Macro Aree viste le competenze richieste che determinano la particolare specializzazione tecnica degli operatori che dovranno essere individuati, ovvero, 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;
- Perseguire la progettazione del PFTE al fine di affidare i lavori tramite appalto integrato ai sensi dell'Art. 44 del Dlgs 36/2023.

Verranno messi a disposizione I progetti del Lotto 1A e la Fattibilità Tecnico Economica generale esistente ai sensi del 50/2016.

Dati Catastali di riferimento

- Foglio 53 part. 88 e part. 815 AREA VILLA MACCARI;
- Foglio 51 part. 200-682-869-681-679 AREA SONAR EX CAPANNO MACCARI;

B) GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, LE FUNZIONI CHE DOVRANNO ESSERE SVOLTE, I FABBISOGNI E LE ESIGENZE DA SODDISFARE E, OVE PERTINENTI, I LIVELLI DI SERVIZIO DA CONSEGUIRE E I REQUISITI PRESTAZIONALI DI PROGETTO DA RAGGIUNGERE;

L'intervento è localizzato a Gracciano, quartiere periferico rispetto al centro della Città, ma comunque fortemente identitario. Si innesta nell'infrastruttura blu/verde del fiume Elsa, l'elemento naturale che, insieme al sistema delle gore, costituisce la matrice di sviluppo della città.

Le due aree di intervento sono fortemente legate da questo sistema blu/verde.



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

L'area Sonar-Ex Capannone Maccari è una delle tante aree artigianali/industriali nate lungo il fiume, in abbandono da molti anni. Uno dei due volumi, il Sonar SNR è un progetto ante-litteram di rigenerazione urbana a base culturale risalente i primi anni 2000, un'importante realtà nel panorama musicale nazionale. La presenza del centro culturale SNR può stimolare la partecipazione attiva della comunità, favorire l'inclusione a supporto dell'intervento di nuovi alloggi ERS nel lotto adiacente.

Gli interventi previsti sono:

- Dismissione e bonifica dell'area ex-capannone Maccari, mantenimento della struttura o parte del carroponte per conservare la memoria storica del luogo;
- Realizzazione di spazi per laboratori sociali, spazi aggiuntivi di relazione e attività connesse al SNR;
- Rinaturalizzazione dell'intera area a Parco Urbano Verde con realizzazione di collegamento tra le macroaree;
- 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.
- Riqualficazione e rifunzionalizzazione di Villa Maccari, un complesso architettonico di rilevanza storico-culturale perché legata alla figura dello scrittore e pittore Mino Maccari. Costruito intorno al 1920 ha due fronti: il principale con giardino, rivolto verso la Chiesa di San Marziale, patrono della città. 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. Affianco alla villa un'area verde di 6000 mq, verrà adibita a orti urbani e/o parchi. La riqualficazione dell'immobile sarà finalizzata al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico dell'edificio.

Come da DG n.259 del 16 Ottobre 2025 si sono individuati gli elementi essenziali ai fini delle procedure che si intendono attuare e della struttura degli incarichi facenti parte del presente documento.

In particolare:

- Aggiornare il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica ai sensi del dlgs 36/2023, CAM, DNSH, clausole sociali etc. suddiviso in

1- MACRO AREA SONAR EX CAPANNO MACCARI

- 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.



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

- Lotto 1D: Ampliamento parcheggio esistente, realizzazione nuovo parcheggio, giardino e sistemazioni a verde.

E

MACRO AREA VILLA MACCARI

- 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.
- **Perseguire la progettazione del PFTE al fine di affidare i lavori tramite appalto integrato ai sensi dell'Art. 44 del Dlgs 36/2023.**

C) I REQUISITI TECNICI CHE L'INTERVENTO DEVE SODDISFARE IN RELAZIONE ALLA LEGISLAZIONE TECNICA VIGENTE E AL SODDISFACIMENTO DELLE ESIGENZE DI CUI ALLA LETTERA B);

Gli interventi dovranno tutti seguire i criteri **CAM** e **DNSH** come richiesto dalla legge oggetto del finanziamento.

In via esemplificativa, e non esaustiva, si richiamano:

- Le disposizioni e prescrizioni in materia edilizia, nonché agli strumenti urbanistici vigenti;
- Decreto Ministero dell'Interno di concerto Ministero Economia e Finanze del 03/03/2025;
- D.Lgs. 31/03/2023 n. 36 e ss.mm.ii. recante «Nuovo codice degli appalti»;
- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. recante «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia»;
- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii. Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture»;
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale;
- Criteri ambientali minimi CAM come da ultimo aggiornati nei vari aspetti coinvolti (architettonico, strutturale, impiantistico, ecc) ove pertinenti;
- Linee guida DNSH PNRR;



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

- legge 192/2005 ex legge 10/90;
- NTC 2018 e smi;
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 recante «Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro» e ss.mm.ii.;
- Legge regionale 35 del 2 agosto 2024;
- Legge regionale 18 maggio 1998, n. 25;
- Regolamento CPR UE 305/11;
- DPR 27/4/1955, n.547 e successive integrazioni;
- DM 22 gennaio 2008 n.37 - Regolamento concernente l'attuazione dell'art.11- quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n.248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- DPR n. 303 del 19.03.1956 Norme generali per l'igiene del lavoro;
- Legge n. 186 del 01.03. 1968, Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici;
- Legge n.791 del 18.10.1977, Attuazione della direttiva del Consiglio della Comunità europea, 73/23/CEE) relativa alle garanzie di sicurezza che deve possedere il materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro alcuni limiti di tensione;
- Legge n. 36 del 22.02.2001, Legge quadro sulla protezione dalla esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- Norme CEI/UNI di prodotto applicabili per la progettazione, la costruzione, il collaudo in fabbrica e l'installazione dei singoli materiali, componenti ed apparati elettrici.

D) I LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE E I RELATIVI TEMPI DI SVOLGIMENTO, IN RAPPORTO ALLA SPECIFICA TIPOLOGIA E ALLA DIMENSIONE DELL'INTERVENTO. TALI LIVELLI DI PROGETTAZIONE, QUANDO SUPPORTATI DAI METODI E STRUMENTI DI GESTIONE INFORMATIVA DELLE COSTRUZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 43 DEL CODICE, POSSONO TENERE IN CONSIDERAZIONE I LIVELLI DI FABBISOGNO INFORMATIVO DISCIPLINATI DALLE NORME TECNICHE;

Il livello di progettazione da sviluppare riguarda la Progettazione di fattibilità economica ai sensi dell'Allegato I.7 del Dlgs 36/2023 per tutti i lotti eccetto il Lotto 1A, al fine di affidare i lavori con appalto integrato ex art.44 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i.



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

E) GLI ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE;

Ai sensi dell'Articolo 21 Allegato I.7 DLgs 36 2023 Appalto su progetto di fattibilità tecnica ed economica: Nel caso in cui il PFTE sia posto a base di un appalto di progettazione ed esecuzione, il progetto deve essere sviluppato con un livello di approfondimento tale da individuare prestazionalmente le caratteristiche principali, anche geometriche, formali, tecnico-costruttive e materiche, dell'intervento e segnatamente quelle alle quali il committente attribuisce rilevanza ai fini del conseguimento degli obiettivi e dei risultati desiderati.

Tutti gli atti di assenso al progetto saranno acquisiti sulla base del PFTE, fino ad allora il progetto non potrà essere verificato ed approvato.

MACRO AREA SONAR EX-CAPANNO MACCARI

Elaborati ai sensi dell'articolo 6 comma 7 dell'Allegato I./ 7 del DLgs 36/2023

- ✓ relazione generale;
- ✓ relazioni tecniche inerenti la progettazione architettonica, ambientale di bonifica, geologica, strutturale, impiantistica elettrica e meccanica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici (geologia, impianti meccanici, impianti elettrici, relazioni storiche, VIARC archeologica, relazioni strutturali ecc come specificato nelle categorie dei compensi);
- ✓ relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate tramite la procedura di cui all'Allegato I.8 DLgs 36/2023;
- ✓ rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- ✓ elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- ✓ computo estimativo dell'opera;
- ✓ quadro economico di progetto;
- ✓ cronoprogramma;
- ✓ piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del [decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81](#), nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
- ✓ piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;
- ✓ piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;
- ✓ preliminare di monitoraggio ambientale e studio ai fini della valutazione di eventuali bonifiche ambientali;
- ✓ relazioni tecniche e pratiche da presentare alla Regione in materia di bonifiche ambientali;
- ✓ piano particellare delle aree espropriande o da acquisire, ove pertinente.
- ✓ schema di contratto;
- ✓ capitolato speciale d'appalto per appalto integrato;
- ✓ Documentazione di supporto per la gestione della Conferenza dei Servizi;



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

MACRO AREA VILLA MACCARI

Elaborati ai sensi dell'articolo 6 comma 7 dell'Allegato I./ 7 del Dlgs 36/2023

- ✓ relazione generale;
- ✓ relazioni tecniche inerenti la progettazione architettonica, geologica, strutturale, impiantistica elettrica e meccanica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici (geologia, impianti meccanici, impianti elettrici, relazioni storiche, Art.21 SABAP, VIARC archeologica, relazioni strutturali ecc come specificato nelle categorie dei compensi);
- ✓ relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate tramite la procedura di cui all'Allegato I.8 Dlgs 36/2023;
- ✓ rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- ✓ elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- ✓ computo estimativo dell'opera;
- ✓ quadro economico di progetto;
- ✓ cronoprogramma;
- ✓ piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del [decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81](#), nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
- ✓ piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;
- ✓ piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;
- ✓ preliminare di monitoraggio ambientale e studio ai fini della valutazione di eventuali bonifiche ambientali;
- ✓ piano particellare delle aree espropriande o da acquisire, ove pertinente.
- ✓ schema di contratto;
- ✓ capitolato speciale d'appalto per appalto integrato;
- ✓ Documentazione di supporto per la gestione della Conferenza dei Servizi;

F) LE EVENTUALI RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ANCHE IN RELAZIONE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, TERRITORIALE E PAESAGGISTICA VIGENTE E ALLE VALUTAZIONI AMBIENTALI STRATEGICHE (VAS), OVE PERTINENTI, PROCEDURE TECNICHE INTEGRATIVE O SPECIFICI STANDARD TECNICI CHE SI INTENDANO PORRE A BASE DELLA PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO;

Le aree sono soggette a vincolo paesaggistico.

L'immobile denominato Villa Maccari risulta tutelato "ope legis" ai sensi dell'articolo 12 Dlgs 42/2004 Testo unico dei beni culturali e paesaggistici.

L'area del capannone ex Maccari deve prevedere la valutazione di bonifica visto il cambio di destinazione ex area industriale.



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

G) I LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE E L'EVENTUALE INDICAZIONE DELLE COPERTURE FINANZIARIE DELL'OPERA;

Si riporta di seguito il QTE dell'intervento finanziato con decreto Ministero dell'Interno di concerto Ministero Economia e Finanze del 03/03/2025. Il progetto in oggetto, originariamente compreso nel PNRR, 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;



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

 COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA  Provincia di Siena SERVIZIO 6 - LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONE  PROGETTO DI 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		
QUADRO TECNICO ECONOMICO		
A) IMPORTO LAVORI		
1) MACRO AREA SONAR EX CAPANNO MACCARI LOC. MOLINUZZO		
LOTTO 1A	Rimozione amianto e messa in sicurezza, copertura Sonar e Capannone Ex Maccari	130.299,98 €
LOTTO 1B	Parco Sonar-Maccari: Sistemazioni esterne rinaturalizzazione delle aree	836.000,00 €
LOTTO 1C	Case New	995.190,31 €
LOTTO 1D	Ampliamento Parcheggio Pubblico	180.000,00 €
2) MACRO AREA VILLA MACCARI LOC. SAN MARZIALE		
LOTTO 2A	Restauro e riqualificazione Villa Ex Maccari	806.542,06 €
LOTTO 2B	Parco Villa Maccari: Sistemazioni esterne aree verdi	100.000,00 €
LOTTO 3	Percorso Elsa	100.000,00 €
TOTALE IMPORTO LAVORI		3.148.032,35 €
B) IMPORTO PER ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA		
1) MACRO AREA SONAR EX CAPANNO MACCARI LOC. MOLINUZZO		
LOTTO 1A	Rimozione amianto e messa in sicurezza, copertura Sonar e Capannone Ex Maccari	14.332,39 €
LOTTO 1B	Parco Sonar-Maccari: Sistemazioni esterne rinaturalizzazione delle aree	50.160,00 €
LOTTO 1C	Case New	29.855,71 €
LOTTO 1D	Ampliamento Parcheggio Pubblico	9.000,00 €
2) MACRO AREA VILLA MACCARI LOC. SAN MARZIALE		
LOTTO 2A	Restauro e riqualificazione Villa Ex Maccari	32.261,68 €
LOTTO 2B	Parco Villa Maccari: Sistemazioni esterne aree verdi	6.000,00 €
LOTTO 3	Percorso Elsa	10.000,00 €
TOTALE IMPORTO COSTI DELLA SICUREZZA		151.609,78 €
C) IMPORTO TOTALE LAVORI + SICUREZZA		
1) MACRO AREA SONAR EX CAPANNO MACCARI LOC. MOLINUZZO		
LOTTO 1A	Rimozione amianto e messa in sicurezza, copertura Sonar e Capannone Ex Maccari	144.632,37 €
LOTTO 1B	Parco Sonar-Maccari: Sistemazioni esterne rinaturalizzazione delle aree	886.160,00 €
LOTTO 1C	Case New	1.025.046,02 €
LOTTO 1D	Ampliamento Parcheggio Pubblico	189.000,00 €
2) MACRO AREA VILLA MACCARI LOC. SAN MARZIALE		
LOTTO 2A	Restauro e riqualificazione Villa Ex Maccari	838.803,74 €
LOTTO 2B	Parco Villa Maccari: Sistemazioni esterne aree verdi	106.000,00 €
LOTTO 3	Percorso Elsa	110.000,00 €
TOTALE LAVORI E SICUREZZA (A+B)		3.299.642,13 €
D) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		
	Incentivo funzioni tecniche art. 45 D.Lgs.36/2023	65.992,84 €
	Spese tecniche per incarichi esterni (compresi oneri previdenziali e IVA):	791.148,76 €
	Contributo ANAC	900,00 €
	Allacciamenti ai pubblici servizi	210,17 €
	Imprevisti ed eventuali ribassi d'asta	
	IVA sui lavori	
	IVA (22%) - Lotto 1A_Rimozione amianto e messa in sicurezza, copertura Sonar	31.819,12
	IVA (10%) - Lotto 1B_Parco del Sonar: Sistemazioni esterne, aree verdi, microarchitetture, servizi e attrezzature,	88.616,00
	IVA (10%) Lotto 1C_Case New	102.504,60
	IVA (10%) Lotto 1D_Parcheggi pubblici	18.900,00
	IVA (10%) Lotto 2A_Restauro e riqualificazione Villa Ex Maccari	83.880,37
	IVA (10%) Lotto 2B_Parco Maccari: Sistemazioni esterne, aree verdi, microarchitetture, servizi e attrezzature,	10.600,00
	IVA (10%) Lotto 3 Estensione Parco Fluviale	11.000,00
	Totale IVA su Lavori	347.320,10 €
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE- LOTTI 1 + 2		1.205.571,87 €
TOTALE Q.T.E (C+D) - LOTTI 1 + 2		4.505.214,00 €



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

H) LE INDICAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO;

Ai sensi dell'Articolo 21 dell' Allegato I.7 del D.Lgs 36 2023 si prevede in caso di appalto integrato su progetto di fattibilità tecnica ed economica: *Nel caso in cui il PFTE sia posto a base di un appalto di progettazione ed esecuzione, il progetto deve essere sviluppato con un livello di approfondimento tale da individuare prestazionalmente le caratteristiche principali, anche geometriche, formali, tecnico-costruttive e materiche, dell'intervento e segnatamente quelle alle quali il committente attribuisce rilevanza ai fini del conseguimento degli obiettivi e dei risultati desiderati.*

Tutti gli atti di assenso al progetto saranno acquisiti sulla base del PFTE, fino ad allora il progetto non potrà essere verificato ed approvato.

I) L'INDICAZIONE DELLA PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE;

Per la selezione dei servizi di progettazione ai sensi dell'articolo 50 comma 1 lettera e) del D.lgs 36/2023 verrà posta in essere una procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per lavori di importo pari o superiore a 1 milione di euro e fino alle soglie di cui all'articolo 14, salva la possibilità di ricorrere alle procedure di scelta del contraente di cui alla Parte IV Libro II del Codice dei Contratti.

Per la selezione dell'appaltatore dei lavori ai sensi dell'articolo 50 comma 1 lettera d) del D.lgs 36/2023 verrà posta in essere una procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per lavori di importo pari o superiore a 1 milione di euro e fino alle soglie di cui all'articolo 14, salva la possibilità di ricorrere alle procedure di scelta del contraente di cui alla Parte IV Libro II del Codice dei Contratti.

L) L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE;

Si seguirà una procedura con valutazione di offerta economicamente più vantaggiosa.

M) LA TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, E IN PARTICOLARE SE IL CONTRATTO SARÀ STIPULATO A CORPO O A MISURA, O PARTE A CORPO E PARTE A MISURA;

Vista la tipologia di lavorazioni verranno utilizzati appalti a corpo e misura.

N) LE SPECIFICHE TECNICHE CONTENUTE NEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM), ADOTTATI CON DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA ENERGETICA, PER QUANTO MATERIALMENTE APPLICABILI; QUALORA LA PROGETTAZIONE SIA SUPPORTATA DALLA MODELLAZIONE INFORMATIVA TALI SPECIFICHE, PER QUANTO APPLICABILI, POSSONO ESSERE INTRODOTTE ALL'INTERNO DEI MODELLI INFORMATIVI;

I CAM saranno rispettati laddove applicabili (rif. CAM-edilizia-07-06-2022), requisito essenziale del finanziamento.



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

O) LA INDIVIDUAZIONE, LADDOVE POSSIBILE E/O NECESSARIO, DI LOTTI FUNZIONALI E/O DI LOTTI PRESTAZIONALI, ARTICOLATI IN STRUTTURE ANALITICHE DI PROGETTO;

Si riporta di seguito la nuova suddivisione in lotti approvata con Delibera di Giunta n.149 del 10/06/2025 e Macro Aree della DG 259 del 16/10/2025.

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, 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.

P) GLI INDIRIZZI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DEL MONITORAGGIO AMBIENTALE, GEOTECNICO E STRUTTURALE DELLE OPERE, OVE RITENUTO NECESSARIO;

Non previsto per la tipologia dell'intervento.

Q) LE SPECIFICHE TECNICHE PER L'UTILIZZO DI MATERIALI, ELEMENTI E COMPONENTI AI FINI: 1) DEL PERSEGUIMENTO DEI REQUISITI DI RESISTENZA, DURABILITÀ, ROBUSTEZZA E RESILIENZA DELLE OPERE; 2) DELLA EFFICIENZA ENERGETICA E DELLA SICUREZZA E FUNZIONALITÀ DEGLI IMPIANTI;

Devono essere seguiti i riferimenti normativi e le norme tecniche di settore, nonché i requisiti CAM e DNSH.

R) L'INDICAZIONE DI MASSIMA DEI TEMPI NECESSARI PER LE VARIE FASI DELL'INTERVENTO;

Durata della progettazione comprensiva di atti di assenso e verifica 90gg;

Gara affidamento appalto integrato progettazione e lavori: maggio 2026.



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

Completamento lavori dicembre 2027

S) IN CASO DI AFFIDAMENTI AGLI OPERATORI ECONOMICI DI CUI ALL'ARTICOLO 66, COMMA 1, DEL CODICE, L'IMPORTO DI MASSIMA STIMATO DA PORRE A BASE DI GARA, CALCOLATO NEL RISPETTO DEL DECRETO DI CUI ALL'ARTICOLO 41, COMMA 13, DEL CODICE, PER LA PRESTAZIONE DA AFFIDARE;

L'importo a base di gara è stato calcolato ai sensi dell'Allegato I.13 al Codice "Determinazione dei parametri per la progettazione" che richiama integralmente il DM 17.06.2016, come risultante dallo schema di determinazione dei corrispettivi allegato al presente DIP.

CORRISPETTIVO PFTE AREA SONAR EX CAPANNO MACCARI € 153.262,19 comprese spese al 25% escluso IVA e Cassa previdenziale;

CORRISPETTIVO PFTE AREA VILLA MACCARI € 119.786,15 comprese spese al 25% escluso IVA e Cassa previdenziale;

T) LA POSSIBILITÀ DI UTILIZZARE LE ECONOMIE DERIVANTI DAI RIBASSI D'ASTA ANCHE PER MOTIVATE VARIANTI IN CORSO D'OPERA;

Per motivate varianti in corso d'opera dovute alla particolarità previa richiesta all'ente finanziatore.

U) NELLE IPOTESI IN CUI NON SIA PREVISTA LA REDAZIONE DEL PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO AI SENSI DEL TITOLO IV, CAPO I, DEL DECRETO LEGISLATIVO 9 APRILE 2008, N. 81, LA PREVISIONE DELL'ELABORATO PROGETTUALE DELLA SICUREZZA CONTENENTE L'ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE CON L'INDIVIDUAZIONE DELLE POTENZIALI INTERFERENZE, LA DESCRIZIONE DEI RISCHI PER LA SICUREZZA E LA SALUTE DEI LAVORATORI CONNESSI ALL'AREA DI CANTIERE, AD ESCLUSIONE DI QUELLI SPECIFICI PROPRI DELL'ATTIVITÀ DELL'IMPRESA, NONCHÉ LA STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA PER TUTTA LA DURATA DELLE LAVORAZIONI;

Il Piano della Sicurezza in fase di progettazione ai sensi del D.lgs. 81/2008 è un elaborato necessario.

V) PER LE FORNITURE, I CRITERI DI APPROVVIGIONAMENTO DI MATERIALI IDONEI A GARANTIRE IL RISPETTO DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI E I DIRITTI DEI LAVORATORI, SECONDO INDIRIZZI FINALIZZATI A PROMUOVERE LE FORNITURE DI MATERIALI CERTIFICATI DA ORGANISMI VERIFICATORI ACCREDITATI DI CUI AL REGOLAMENTO DI ESECUZIONE (UE) 2018/2067 DELLA COMMISSIONE, DEL 19 DICEMBRE 2018.

Le eventuali forniture di arredi interni o esterni devono essere conformi ai Criteri Ambientali minimi (CAM) del Decreto Ministeriale 22.02.2011 "Criteri Ambientali per l'acquisto di arredi per ufficio per la fornitura di arredi e complementi di



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Servizio 6 - Lavori Pubblici e Manutenzione

arredi approvati con D.M. 11 gennaio 2017, in G.U. n. 23 del 28 gennaio 2017", ai sensi dell'art. 57, comma 2, del D.lgs. 36/2023.

Colle di Val d'Elsa, data come da firma digitale

Ing. Andrea Beltrami
Servizio 6 - "Lavori Pubblici e Manutenzione"

(documento sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e ss. del D.Lgs. n. 82/2005)