



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
Città Metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 104 DEL 20/10/2026

Oggetto: SETTORE 5 - APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 41 E DELL'ALLEGATO I.7 DEL D.LGS 36/2023, DEL QUADRO ESIGENZIALE E DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE RELATIVI ALL'INTERVENTO DI SOSTITUZIONE DI GENERATORE DI CALORE ESISTENTE PER IL RISCALDAMENTO DEGLI AMBIENTI E LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA, CON INSTALLAZIONE DI NUOVO A CONDENSAZIONE, A SERVIZIO DEI LOCALI SPOGLIATOI DEL CENTRO SPORTIVO SITO NELLA FRAZIONE GINESTRA FIORENTINA, VIA VALDIPESA N. 1B, LASTRA A SIGNA (FI).

In data odierna, 20 ottobre 2026 alle ore 12:50, la Giunta comunale delibera la proposta indicata in oggetto.

Sono presenti:

CAPORASO EMANUELE	SINDACO	Presente
DI GIOVANNI ANNAMARIA	ASSESSORE	Presente
BOGANI MIRIO	ASSESSORE	Presente
GALLI MASSIMO	ASSESSORE	Presente
LARI MASSIMO	ASSESSORE	Presente
TOZZI FRANCESCA	ASSESSORE	Presente

Presenti: N.6 Assenti: N.0

Assume la presidenza il Sindaco, Emanuele Caporaso.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Stefano Salani, incaricato della redazione del presente verbale.

Si dà atto che, come consentito dalla Delibera di Giunta n. 54 del 12 aprile 2022, la seduta si svolge in modalità mista: il Segretario Generale, il Sindaco Emanuele Caporaso e gli assessori Bogani, Lari e Tozzi sono presenti presso la Sala della Giunta del Palazzo comunale.

Si dà atto che è stato utilizzato il sistema di videoconferenza Google Meet e che la Vice Sindaco Annamaria Di Giovanni e l'assessore Galli si sono collegati da remoto in videochiamata, che ha consentito loro di intervenire e parlare per l'intera durata della seduta.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

Il Proponente: BOGANI MIRIO

Delega: Manutenzioni, Decoro Urbano, Commercio e Sviluppo economico, Marketing territoriale, Sport

Il Responsabile di Settore: SERAFINI MARCO

Il Redattore: CECCHETTI FRANCESCO

Unità Proponente: Manutenzione Demanio e Patrimonio

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- Presso il centro sportivo sito in nella frazione Ginestra Fiorentina, via Valdipesa n. 1/B, Lastra a Signa (FI), specialmente nel periodo invernale, quando la caldaia viene maggiormente utilizzata, si rendono spesso necessari interventi in emergenza presso il generatore di calore al fine di garantire il corretto svolgimento delle attività sia durante il periodo di allenamento che durante lo svolgimento delle gare;
- La rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento risulta realizzata con diverse tipologie di materiali con conseguente disomogeneità dell'impianto dell'acqua calda sanitaria e di riscaldamento;
- Il locale dove è situata la centrale termica presenta per la quasi totalità l'intonaco ammalorato ove presente e lo stesso risulta in varie zone mancante, con conseguente necessità di ripristino delle normali condizioni di salubrità;
- l'Amministrazione Comunale ha dato mandato al Settore 5 di procedere in tempi brevi all'esecuzione della procedura propedeutica alla realizzazione del progetto.

CONSIDERATO l'imminente avvicinarsi della stagione invernale, con la conseguente necessità di rendere efficiente l'impianto termico per consentire il corretto svolgimento delle attività sportivi;

CONSIDERATO poi che gli obiettivi che si pone l'Amministrazione sono di raggiungere un efficientamento energetico attraverso la messa in opera di dotazioni impiantistiche in grado di migliorare il comfort e di contenere i consumi e ridurre i costi di gestione oltre a garantire l'adeguamento alle norme di sicurezza degli impianti con potenza > di 35KW.

CONSIDERATO inoltre, che la competenza per il sopracitato intervento è in capo al Settore 5;

VISTI dunque i seguenti elaborati progettuali, redatti dal tecnico comunale geom. Marco Serafini, ai sensi dell'art. 41 e dell'Allegato I.7 del D.L.svo 36/2023, relativi a *"Intervento di sostituzione di generatore di calore esistente per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria, con installazione di nuovo a condensazione e conseguente adeguamento alle norme di sicurezza e di risparmio energetico ai sensi D.M. 28/10/2025, I.10/91 e D.M. 37/8 a servizio dei locali spogliatoio del centro sportivo sito nella frazione Ginestra Fiorentina, Via Valdipesa n. 1/B, Lastra a Signa (FI)";*

- Quadro Esigenziale (Q.E.),
- Documento di Indirizzo della Progettazione (DIP);

CONSIDERATO che dai citati documenti si evince che:

- ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile è presente all'interno del territorio urbanizzato. Nel Piano Operativo vigente, diventato efficace dal 17/12/2021, l'area risulta destinata a "verde sportivo esistente".
- l'impianto termico esistente è composto da un generatore di calore del tipo a condensazione marca VIESSMANN Modello VITODENS 300 con potenza termica nominale pari a 66,00 KW installato all'esterno, staffato sulla parete esterna del locale Centrale Termica. Tale generatore, assolve sia il servizio dedicato al riscaldamento degli ambienti che il servizio di produzione di acqua calda sanitaria mediante il collegamento al serpentino presente all'interno di un accumulo con capacità pari a 1000 litri. L'accumulo sanitario, i circolatori e tutta la distribuzione si trovano all'interno del locale Centrale Termica.
- La rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento risulta realizzata con diverse tipologie di materiali con conseguente disomogeneità a causa dei numerosi interventi di manutenzione effettuati nel corso del tempo.
- Il locale Centrale Termica presenta varie porzioni di intonaco ammalorato e/o distaccato, con conseguente necessità di ripristino delle normali condizioni di salubrità.
- Gli interventi previsti dal presente progetto si rendono necessari in quanto durante il periodo invernale, ovviamente quando la caldaia viene maggiormente utilizzata, sovente devono essere effettuati interventi in emergenza al fine di garantire il corretto svolgimento delle attività sia durante il periodo di allenamento che durante lo svolgimento delle gare.
- Per effettuare gli interventi richiesti si procederà all'affidamento alla Società in house providing Consiag Servizi Comuni Srl, la quale provvederà all'assolvimento del ruolo di RUP, alla redazione del progetto in tutte le sue fasi, all'esecuzione / affidamento dei lavori, alla direzione

lavori ed a tutte le incombenze relative alla sicurezza (coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione).

- nell'ambito del contratto Rep. 185 del 07/11/2023 di affidamento a Consiag, delle attività relative al servizio energia delle centrali termiche e frigorifere ed alla manutenzione di impianti termici in edifici di proprietà ed uso al Comune di Lastra a Signa, l'art. 4 stabilisce che il Comune possa utilizzare ulteriori somme, fino all'importo massimo di € 100.000,00 oltre oneri fiscali, per interventi straordinari di efficientamento energetico e/o la sostituzione di generatori di calore ce/o parti impiantistiche;
- La progettazione dovrà essere coerente con le prescrizioni degli strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale ed urbanistica, generale e di settore vigenti, nonché alla normativa comunitaria e nazionale.
- L'opera è articolabile in tre sotto-interventi:

1. SOSTITUZIONE GENERATORE DI CALORE

Le opere che verranno eseguite sono:

- sostituzione del generatore di calore con uno nuovo del tipo a condensazione completo di valvola di intercettazione combustibile, kit di sicurezza INAIL, neutralizzatore di condensa, sonda esterna, nuovo canale di scarico fumi e di tutte le componentistiche utili a garantire il corretto funzionamento;
- sostituzione dell'accumulo sanitario esistente con uno nuovo con capacità pari a 1000 litri, dotato di resistenza elettrica di emergenza e di tutte le componentistiche utili a garantire il corretto funzionamento;
- installazione di scambiatore di calore a piastre ispezionabili;
- smontaggio e rimontaggio dei circolatori esistenti;
- sostituzione dei vasi di espansione del circuito di riscaldamento e del circuito sanitario;
- installazione di nuova valvola miscelatrice termostatica per il circuito sanitario;
- installazione di valvola deviatrice motorizzata a tre vie per gestione "chiamata" dei circuiti sanitario e di riscaldamento;
- installazione di raccorderia, valvolame, modifiche alle tubazioni esistenti;
- cablaggio elettrico e modifiche TLC;
- esecuzione di lavaggio completo dell'impianto.

2. Lavori interni agli spogliatoi

Le opere che verranno eseguite sono:

- smontaggio e smaltimento dei quattro miscelatori installati in ingresso ai servizi docce, vista
- l'installazione di nuova valvola miscelatrice in Centrale Termica;

- smontaggio e sostituzione delle valvole, detentori e delle valvoline di sfiato aria presenti a bordo dei corpi scaldanti.

3. Opere da realizzare all'interno della centrale termica

Le opere che verranno eseguite sono:

- rimozione dell'intonaco ammalorato e/o distaccato;
- realizzazione di nuovo intonaco e tinteggiatura del locale.

- Ai sensi dell'art. 41 D.lgs. 36/2023 "Codice dei Contratti pubblici", la progettazione si svilupperà su due livelli:

- Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica;
- Progettazione Esecutiva.

- Entrambi i livelli di progettazione saranno redatti sulla base degli elaborati previsti nell'allegato I-7 e conterranno quanto espressamente indicato dallo stesso allegato se e per quanto compatibili in relazione all'intervento da realizzarsi. Il/la Professionista/i incaricati della progettazione, ognuno per la propria competenza dovranno concordare con il RUP eventuali espunzioni e/o modifiche da farsi rispetto agli allegati progettuali previsti dalla disciplina sopra richiamata, ciò non comporterà comunque la possibilità di integrazione di quanto eliminato qualora richiesto in fase di verifica progettuale.

- Ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 36/2023, il Progetto di Fattibilità tecnico-economico dovrà essere verificato prima della procedura di affidamento ed il Progetto esecutivo dovrà essere verificato prima dell'inizio dei lavori.

- L'art. 36 dell'allegato I.7 del vigente codice stabilisce che la Stazione Appaltante deve provvedere all'attività di verifica attraverso strutture e personale tecnico della propria amministrazione. Poiché la Stazione appaltante si trova in una situazione di carenza di organico con esperienze specifiche ma in considerazione dell'importo modesto dell'intervento, il RUP potrà avvalersi di supporti specifici per la verifica progettuale ai sensi dell'art. 15 c 6 del Codice (D. Lgs 36/2023).

VISTO Il Quadro Economico di massima delle opere da realizzare, stimato in fase preliminare:

LAVORI		
Lavori categoria OS28	€ 60.000,00	
Oneri della sicurezza	€ 3.600,00	
Totale lavori		€ 63.600,00
SOMME A DISPOSIZIONE		
IVA 22%	€ 13.992,00	
Imprevisti	€ 2.408,00	
Totale somme a disposizione		€ 16.400,00
	totale generale	€ 80.000,00

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 29/12/2025, di approvazione del Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2026/2028 e i relativi allegati;

VISTA la Delibera di Giunta Comunale n. 141 del 30/12/2025 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il periodo 2026-2028;

VISTO il contratto Rep.185 del 7/11/2023;

APPURATO che:

- Consiag Servizi Comuni, essendo società in house dell'A.C., secondo le disposizioni contrattuali si assume tutte le responsabilità e le funzioni di stazione appaltante e di RUP;
- occorre procedere in tempi brevi alle attività propedeutiche alla realizzazione dei lavori:
 - o approvazione del progetto di fattibilità tecnica economica
 - o prenotazione delle necessarie risorse sul vigente bilancio e autorizzazione a procedere alla redazione del successivo livello progettuale;
 - o approvazione del progetto definitivo esecutivo;
 - o impegno delle necessarie risorse sul bilancio e autorizzazione all'esecuzione dei lavori.

VERIFICATO che le somme necessarie emergenti dal suddetto quadro economico ammontanti ad € 80.000,00 fanno carico al vigente Bilancio di Previsione triennale, Cap. 2392/0 "Manutenzione impianti sportivi", Mis. 06, Progr. 01, Liv.2 – 202, cod. PCI 2020109;

VISTI il D.Lgs. 36/2023 e il DPR 207/2010;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 relativamente alle competenze della Giunta;

VISTI i pareri di regolarità espressi dai Responsabili di Settore, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese,

DELIBERA

1. La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di approvare, per le motivazioni riportate in narrativa e comunque ai sensi dell'art. 41 e dell'All. I.7 del D.Lgs. 36/2023, i seguenti elaborati progettuali redatti dal geom. Marco Serafini, relativi a "intervento di sostituzione di generatore di calore esistente per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria, con installazione di nuovo a condensazione e conseguente adeguamento alle norme di sicurezza e di risparmio energetico, ai sensi D.M. 28/10/2025, I.10/91 e D.M. 37/08 a servizio dei locali spogliatoi di centro sportivo sito in Ginestra Fiorentina, Via di Valdipesa, n 1B, Lastra Fiorentina (FI), allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali:

- Quadro Esigenziale (QE)
- Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP);

3. Di approvare il Q.E. stimato dei lavori in questione, che è il seguente:

LAVORI		
Lavori categoria OG2	€ 60.000,00	
Oneri della sicurezza	€ 3.600,00	
Totale lavori		€ 63.600,00
SOMME A DISPOSIZIONE		
IVA 22%	€ 13.992,00	
Imprevisti	€ 2.408,00	
Totale somme a disposizione		€ 16.400,00
totale generale		€ 80.000,00

4. di dare atto che:

- Ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti l'immobile è presente all'interno del territorio urbanizzato. Nel Piano Operativo vigente, diventato efficace dal 17/12/2021, l'area risulta destinata ad "verde sportivo esistente";
- Gli obiettivi che l'A.C. si pone sono di realizzare opere volte a raggiungere un efficientamento energetico attraverso la messa in opera, di contenere i consumi e ridurre i costi di gestione oltre a garantire l'adeguamento alle norme di sicurezza degli impianti con potenza > 35 kw;

5. di dare atto che le somme necessarie all'intervento corrispondenti ad € 80.000,00 fanno carico al vigente Bilancio di Previsione triennale, Cap. 2392/0 "Manutenzione impianti sportivi", Mis. 06, Progr. 01, Liv.2 – 202, cod. PCI 2020109;

6. di dare atto infine che il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, è l'ing. Lorenzo Banci della società in house Consiag Servizi Comuni srl.

Con voti unanimi favorevoli, resi in forma palese,

DELIBERA

Di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.svo 267/2000 e smi, considerata la necessità di provvedere in tempi brevi all'esecuzione dell'intervento.

Informazioni:

- Pubblicazioni e Comunicazioni

La presente deliberazione verrà pubblicata sull'Albo Pretorio on-line del Comune, ai sensi dell'art. 124 del TUEL e della sentenza del Consiglio di Stato n. 1370/2006 e data, oggetto e numero della stessa saranno pubblicati in "Amministrazione Trasparente – Sezione Provvedimenti – Provvedimenti degli organi politici", ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 33/2013.

- Ricorso:

di informare che, ai sensi dell'art. 3, co.4, L. 7 agosto 1990, n. 241, avverso il presente provvedimento è ammesso:

- ricorso giurisdizionale al T.A.R. ai sensi degli articoli 29 e 41 del D.Lgs.02.07.2010, n° 104 e ss. mm. entro il termine di 60 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione ovvero da quello in cui l'interessato ne abbia ricevuta la notifica o ne abbia comunque avuta piena conoscenza;
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per i motivi di legittimità entro 120 giorni decorrenti dal medesimo termine di cui sopra ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24.1.1971, n. 1199.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO

CAPORASO EMANUELE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'Art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)

II SEGRETARIO GENERALE

DOTT. SALANI STEFANO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'Art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)