



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

----- ~ -----

Settore 5 - Cura del Patrimonio e Agricoltura

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, l.10/91 e D.M. 37/08 a servizio dei locali spogliatoi di centro sportivo

via Valdipesa n° 1/B, frazione Ginestra Fiorentina - Lastra a Signa (FI)

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

1- Premessa

Il Documento di Indirizzo della Progettazione (DIP) è redatto dal Responsabile Unico di Progetto della Stazione Appaltante prima dell'affidamento della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sia in caso di progettazione interna che di progettazione esterna all'Amministrazione, ai sensi dell'articolo 41 e dell'allegato 1.7 articolo 3 del D.lgs. 36/2023.

L'intervento oggetto della presente relazione consiste nella sostituzione del generatore di calore esistente per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dei locali Spogliatoio del Centro Sportivo sito in Via Valdipesa n° 1/B – Lastra a Signa (FI).

Per effettuare gli interventi richiesti, rilevata la carenza di personale interno all'Ente si procederà all'affidamento alla Società in house providing "Consiag Servizi Comuni s.r.l." di Prato, 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).

Come previsto dall'articolo 4 del contratto Rep. 185 del 07/11/2023 per l'affidamento in house providing 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, il Comune si riserva di stanziare 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.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

----- ~ -----

Settore 5 – Cura del Patrimonio e Agricoltura

2- Dati Generali

DENOMINAZIONE	Comune di Lastra a Signa
INDIRIZZO	Piazza del Comune, 17-50055 Lastra a Signa (FI)
TELEFONO	05587431
PEC	comune.lastra-a-signa@pec.it
PROFILO DEL COMMITTENTE	https://www.comune.lastra-a-signa.fi.it/
CODICE FISCALE	01158570489
CODICE UNIVOCO	UFB5H3
RESPONSABILE SETTORE 5 Cura del patrimonio e Agricoltura	Geom. Marco Serafini email: marco.serafini@comune.lastra-a-signa.fi.it ufficio: 0558743225
RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO	Daniele Giraldi email: dgiraldi@consiagservizicomuni.it ufficio: 3356871791

3- Oggetto del Progetto

L'intervento proposto mira alla realizzazione di opere volte a 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 > 35 kW.

L'opera è articolabile in tre sotto-interventi:



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

----- ~ -----

Settore 5 – Cura del Patrimonio e Agricoltura

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.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

----- ~ -----
Settore 5 – Cura del Patrimonio e Agricoltura

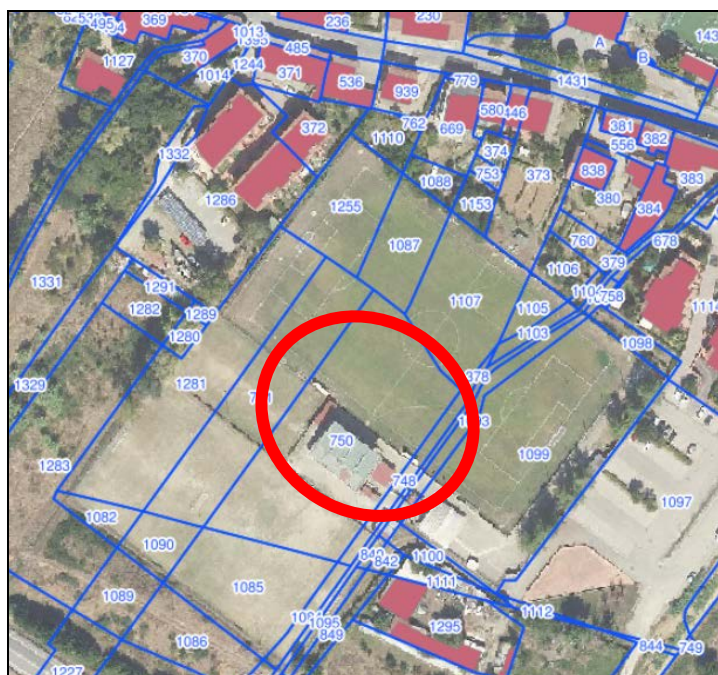


localizzazione impianto sportivo – Ginestra Fiorentina

4- Stato dei Luoghi

4.1 Localizzazione ed indicazioni catastali

L'area oggetto di interesse sulla quale insiste l'immobile oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Lastra a Signa (FI), in via Valdipesa n.° 1/B – frazione Ginestra Fiorentina. I dati catastali dell'immobile: foglio di mappa n° 44, particella 750.



estratto foglio di mappa catastale



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

----- ~ -----
Settore 5 – Cura del Patrimonio e Agricoltura

4.2 Inquadramento Urbanistico

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”.



Assetto del territorio del Piano Operativo vigente

4.3 Analisi della situazione attuale

Il fabbricato è composto da una grande zona destinata a locali spogliatoio a servizio dei campi sportivi e da una zona più piccola adibita a servizio bar. L'edificio è composto da due tipologie di solai di copertura diverse tra loro; una del tipo piano con strato di coibentazione e finitura in lamiera grecata e l'altra che è costituita dai gradoni delle tribune del campo sportivo. 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 a causa degli interventi di manutenzione effettuati nel corso del tempo.

Il locale Centrale Termica, infine, presenta varie porzioni di intonaco ammalorato e/o distaccato, con conseguente necessità di ripristino delle normali condizioni di salubrità.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

----- ~ -----

Settore 5 – Cura del Patrimonio e Agricoltura

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.

5- Requisiti tecnici in relazione alla legislazione vigente

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.

Di seguito viene riportato un elenco delle principali leggi e norme vigenti applicabili se necessarie ai fini delle realizzazioni previste.

Lavori Pubblici:

- D.Lgs. n.36/2023 “Codice dei contratti pubblici”;
- Decreti Ministeriali;
- L.R. n. 8/2018 e s.m.i. “Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture e ss.mm.ii.

Sicurezza

- D.Lgs. 81/2008 “Attuazione dell’art. 1 L. 213/2007 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.

Ambiente e territorio Nome comunitarie:

- Delegated Act C(2021) 2800 – Regolamento Delegato Della Commissione del 04/06/2022 che integra il regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo e del Consiglio fissando i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni si possa considerare che un’attività economica contribuisca in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici o all’adattamento ai cambiamenti climatici e se non arrechi un danno significativo a nessun altro obiettivo ambientale;
- Direttiva 2008/98/CE relativa ai rifiuti.

Disposizioni nazionali:

- D.Lgs. n. 152/2006 “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii;

Costruzioni:

- NTC 2018 – “Norme Tecniche per le costruzioni”;
- D.P.R. n°503 del 24/07/1996, “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- D.M. 26/6/2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

----- ~ -----

Settore 5 – Cura del Patrimonio e Agricoltura

- delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici (cd. “requisiti minimi”);
- D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192, Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia; la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica; la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia; la direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- D.M. 11 ottobre 2017 e ss.m.i, Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici”;
- “Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi”, approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 6 agosto 2022;
- D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- D.P.G.R.T. 18 dicembre 2013, n. 75/R “Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 15, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Abrogazione del regolamento approvato con D.P.G.R.T. 62/R/2005.”.

6- Obiettivi generali da perseguire

6.1 Oggetto dell'affidamento

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).

6.2 Obiettivi

Gli obiettivi che si pone l'Amministrazione sono quelli di effettuare gli interventi di necessari per 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 > 35 kW.

7- Vincoli di Tutela

L'immobile non risulta vincolato ai sensi della Parte seconda del codice dei beni culturali d. lgs 42/2004.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 5 – Cura del Patrimonio e Agricoltura

8- Livelli di Progettazione

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/I 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.

9- Limiti Finanziari da Rispettare

L'Amministrazione Comunale al momento ha previsto il finanziamento con fondi propri delle opere in questione.

10- Quadro Economico di massima

Si riporta di seguito un quadro economico di massima delle opere da realizzare come stimato in fase preliminare.

Lavori		
lavori categoria OS28	60.000,00 €	
oneri per la sicurezza	3.600,00 €	
totale lavori		63.600,00 €
somme a disposizione		
I.V.A. 22%	13.992,00 €	
imprevisti	2.408,00 €	
totale somme a disposizione		16.400,00 €
totale generale		80.000,00 €

11- Sistema di Realizzazione dell'Intervento

Come già detto e rilevata la carenza di personale tecnico dipendente, l'intervento sarà gestito integralmente dalla società in house Consiag Servizi Comuni.

L'affidamento in house, ai sensi dell'art.41 del D.lgs. 36/2023 e nel rispetto degli allegati I.7, I.8, I.13 e I.14 dello stesso decreto, riguarda lo svolgimento dell'attività di RUP, della progettazione



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

----- ~ -----

Settore 5 – Cura del Patrimonio e Agricoltura

dello studio di fattibilità tecnica ed economica, della progettazione esecutiva, della Direzione dei Lavori e del Coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, nonché la funzione di Stazione Appaltante.

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 funzione di stazione appaltante è stata affidata alla società in house providing "Consiag Servizi Comuni", la verifica progettuale compete alla medesima.

12- Specifiche Tecniche sulla Progettazione

I lavori previsti devono attenersi a delle prescrizioni precise sia in funzione della particolarità della struttura e della sua utenza.

Per il rispetto delle condizioni di cui sopra si rileva che deve essere prestata particolare attenzione alla fase programmatica dell'intervento da parte del progettista al fine di valutare come svolgere determinate lavorazioni in quanto ci possiamo trovare in area con presenza di utilizzatori dell'impianto e sicuramente aperta al pubblico qualora durante le lavorazioni sia possibile svolgere attività sportive di vario tipo.

Dovrà quindi essere valutata attentamente la predisposizione dell'area di cantiere, i percorsi per approvvigionamento materiali ed allontanamento materiale di risulta oltre che eliminazione delle probabili interferenze con le utenze e chiunque altro presente nelle vicinanze del cantiere.

13- Tipologia di contratto per la realizzazione dell'intervento

Il contratto è stipulato, a pena di nullità, in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b), in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, in forma pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante della stazione appaltante, con atto pubblico notarile informatico oppure mediante scrittura privata. Nella fattispecie, poiché il contratto di affidamento in house providing della gestione calore (Rep. 185/2023) prevede all'articolo 4 l'affidamento di interventi straordinari e l'importo del sopra indicato contratto è già comprensivo di quanto necessario per l'attuazione del progetto in parola, l'affidamento avviene mediante Determina del responsabile del Settore 5 del Comune di Lastra a Signa.

14- Specifiche sugli impatti Ambientali

La progettazione dovrà garantire la tutela ambientale dell'intervento previsto ed in particolare il rispetto dei CAM di riferimento. Ai sensi dell'art.57 del D.lgs. n°36/2023, l'Amministrazione Comunale contribuisce al conseguimento degli obiettivi ambientali, previsti dal Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione,



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

----- ~ -----

Settore 5 – Cura del Patrimonio e Agricoltura

attraverso l'inserimento nella documentazione progettuale e di gara dei Criteri Ambientali Minimi, adottati con Decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

I criteri CAM relativi ai servizi di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi sono stati approvati con DM n. 256 del 23/06/2022, GURI n. 183 del 06/08/2022.

Dovranno essere messe in atto tutte le azioni e le opere necessarie per il rispetto dei requisiti ambientali minimi, del loro eventuale miglioramento e degli ulteriori impegni presi in sede contrattuale relativamente alla tematica ambientale.

Il progettista redigerà l'intero progetto prendendo in considerazione i requisiti ambientali minimi in modo da evitare impatti a livello ambientale.

15- Disposizioni Generali sulla Stesura del Piano della Sicurezza

Le opere oggetto del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione ricadono nel campo di applicazione del D.lgs. 81/08 ss.mm.ii. "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" e, pertanto, saranno gestite applicando i principi di coordinamento introdotti dallo stesso decreto.

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), redatto in sede di PFTE, dovrà essere conforme a quanto disposto dall'allegato XV del suddetto decreto e dovrà contenere indicazioni sull'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi concreti, con riferimento all'area ed all'organizzazione del cantiere, alle lavorazioni e alle loro interferenze.

Al fine di valutare i possibili rischi sanitari e i relativi percorsi interni all'interno della struttura sportiva il CSP, nella stesura del PSC, dovrà tenere conto del DVR della società sportiva e del Piano di emergenza ed evacuazione, compresi i protocolli d'intesa concordati con le altre attività se presenti nell'edificio in caso d'emergenza.

Tutte queste informazioni dovranno essere riportate nell'elaborato delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del piano di sicurezza e coordinamento, nel progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica che sarà successivamente aggiornato e approfondito nella fase di progettazione Esecutiva.



SERAFINI
MARCO
13.10.2026
14:56:55
GMT+02:00



Il Responsabile del Settore 5
Geom. Marco Serafini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate