

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA TELEMATICA PER L'APPALTO DENOMINATO "EX LUPI DI TOSCANA: OPERE DI DEMOLIZIONE E DI BONIFICA – OPERE DI DEMOLIZIONE FASE 2", CODICE OPERA 240019-1, CUP H16J24000040006. FINANZIAMENTO PON METRO PLUS E CITTÀ MEDIE SUD 2021-2027, PRIORITÀ 7 - RIGENERAZIONE URBANA – COD. PROGETTO FI7.5.1.2.A1 – RIGENERA – RIGENERAZIONE URBANA CONTENITORI DISMESSI/AREE SOTTOUTILIZZATE.

Si rende noto che, in esecuzione della determinazione dirigenziale della Direzione Servizi Tecnici n. **DD/2025/08974 del 04/12/2025**, il Comune di Firenze - Direzione Gare e Appalti - Servizio Amministrativo Opere e Lavori Pubblici, piazza San Martino n. 2, 50122 Firenze, intende procedere ad un'indagine di mercato, svolta in modalità telematica, finalizzata alla individuazione di idonei operatori economici, da invitare alla successiva procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) D. Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 31 dicembre 2024, n. 209, (nel prosieguo solo "Codice"), per l'affidamento dell'appalto denominato **"Ex Lupi di Toscana: opere di demolizione e di bonifica – opere di demolizione Fase 2"**, Codice Opera 240019-1 (trattasi di numero di riferimento attribuito all'appalto da questa Amministrazione), CUP H16J24000040006.

L'intervento è inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2025-2027, annualità 2025 (CUI: L01307110484202400163), ed è finanziato con fondi **Pon Metro PLUS e Città medie sud 2021-2027, Priorità 7 – Rigenerazione Urbana – cod. progetto FI7.5.1.2.a1 – Rigenera – Rigenerazione Urbana contenitori dismessi/aree sottoutilizzate**.

Articolo 1. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto sarà aggiudicato sulla base del **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa**, ai sensi dell'art. 50, comma 4, nonché dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023, **sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo**.

Articolo 2. IMPORTO, DURATA DEI LAVORI E CONDIZIONI DI ESECUZIONE

L'importo complessivo dell'appalto ammonta a **€ 1.783.513,00** I.V.A. esclusa, di cui **€ 35.329,00** per costi della sicurezza ed **€ 437.779,44** per costi della manodopera non soggetti a ribasso.

L'importo a base di gara, esclusi gli oneri di sicurezza, **soggetto a ribasso**, ammonta a **€ 1.748.184,00¹**. **Detto importo comprende i costi della manodopera** che la stazione appaltante ha stimato pari ad **€ 437.779,44²**.

Il luogo di esecuzione dei lavori è Firenze, presso l'ex Caserma Ferrante Gonzaga del 78° Reggimento “Lupi di Toscana”, sita in Via di Scandicci, 320/c, c.a.p. 50143.

Il termine di esecuzione dei lavori è pari a **giorni 90 (novanta) naturali e consecutivi** decorrenti dalla data del verbale di consegna dei medesimi.

In detto tempo è compreso anche quello occorrente per l'impianto del cantiere e per ottenere dalle competenti Autorità le eventuali concessioni, licenze e permessi di qualsiasi natura e per ogni altro lavoro preparatorio da eseguire prima dell'effettivo inizio dei lavori, comprese le ordinanze di chiusura al traffico od altro.

Il contratto di appalto sarà di **sola esecuzione** e verrà stipulato con corrispettivo **a corpo**, atteso che le lavorazioni afferiscono a demolizioni di fabbricati e strutture ben delineati e quantificabili ³.

Ai sensi dell'art. 120, comma 9, del Codice e dell'art. 12 del Capitolato, qualora in corso di esecuzione si renda necessario **un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto**, la Stazione appaltante potrà imporre all'Appaltatore l'esecuzione alle stesse condizioni previste nel contratto originario. In tal caso l'Appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto, è tenuto ad eseguire i variati lavori agli stessi patti, prezzi e condizioni del contratto originario, salvo l'eventuale definizione di nuovi prezzi, e non ha diritto ad alcuna indennità ad eccezione del corrispettivo relativo ai nuovi lavori.

Stante quanto sopra, ai fini dell'art 14, comma 4, del Codice, il **valore massimo stimato dell'appalto** è pari a **€ 2.140.215,60**, netto di IVA.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 11, c. 2 e dell'Allegato I.01 del d.lgs. n. 36/2023, il contratto collettivo applicato al personale impiegato nel presente appalto è il **Contratto Collettivo Nazionale Edilizia ed Industria**, siglato in data 3 marzo 2022, **con codice alfanumerico CNEL F012**.

Articolo 3. DESCRIZIONE DEI LAVORI

L'intervento oggetto della presente indagine di mercato concerne l'esecuzione di tutte le opere e provviste occorrenti per la demolizione delle strutture dell'ex Caserma Ferrante Gonzaga del 78° Reggimento “Lupi di Toscana”, quali casermette n. 1, 4, 5 compreso accessori annessi e connessi.

¹ Come da indicazioni interpretative ed applicative di cui al bando tipo ANAC n. 1/2023 approvato con delibera n. 309 del 27 giugno 2023 e parere MIT, Servizio Supporto Giuridico, n. 2154 del 19/07/2023.

² Ai sensi dell'art. 41, comma 14, del D.Lgs. n. 36 /2023, i costi della manodopera non sono ribassabili. Resta tuttavia ferma la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale o da sgravi contributivi che non comportano penalizzazioni per la manodopera.

³ Come previsto nella determinazione dirigenziale n. DD/2025/08974 del 04/12/2025 e all'art. 2 del Capitolato speciale di appalto.

Ogni onere per quanto sopra deve intendersi compreso e compensato nei prezzi delle opere in appalto.

Le categorie di lavorazioni di cui si compone l'intervento sono quelle di cui alla sottostante tabella:

Lavorazioni	Categoria	Classifica	Qualifica zione obbligatoria (SI/NO)	Importo (€)	% su importo totale lavori	Prevalente o scorporabile	% massima di subappalto consentita
“Demolizione di opere”	OS23	III - bis	SI	€ 1.783.513,00	100%	Prevalente	20% dell'importo della categoria

Il subappalto è ammesso entro il limite del 20% dell'importo della categoria prevalente, in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto e dell'esigenza di rafforzare il controllo delle attività di cantiere e più in generale dei luoghi di lavoro alla luce della particolarità del sito, del contesto operativo e della gestione delle lavorazioni interferenti.

Per i suddetti motivi, le lavorazioni subappaltate⁴ non possono formare oggetto di ulteriore subappalto, ai sensi dell'art. 119, comma 17, del Codice **(divieto di subappalto a cascata)**.

Ai sensi dell'art. 119 c. 2 del d.lgs. 36/2023, il subappalto dovrà essere stipulato in misura non inferiore al 20% delle prestazioni subappaltabili con piccole e medie imprese, come definite dall'articolo 1, co. 1, lett. o) dell'Allegato I.1 del D.lgs. 36/2023. Gli operatori economici potranno indicare nella propria offerta una diversa soglia di affidamento delle prestazioni che si intende subappaltare alle piccole e medie imprese, per ragioni legate all'oggetto o alle caratteristiche delle prestazioni o al mercato di riferimento.

Ai sensi dell'articolo 113, co. 1, del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, le prestazioni relative alla **raccolta, trasporto e smaltimento rifiuti** provenienti dalle attività lavorative dovranno essere eseguite da un soggetto in possesso di:

- **specifiche iscrizione, ai sensi dell'articolo 212 del D. Lgs. n. 152/2006, all'Albo Nazionale Gestori Ambientali (ANGA), di adeguata classe e categoria;**
- **iscrizione, ai sensi dell'articolo 1, co. 53, della L. 6 novembre 2012, n. 190, nell'elenco dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa (“white list”) istituito presso la Prefettura della provincia in cui l'operatore economico ha la propria sede.**

A tale riguardo, si precisa che le suelencate condizioni di esecuzione non costituiscono requisiti di partecipazione e, pertanto, non sono richieste ai fini della partecipazione alla successiva procedura negoziata, ma dovranno essere possedute dal soggetto che eseguirà le

⁴ Come previsto all'art. 37 del Capitolato speciale di appalto e come indicato nella determinazione dirigenziale n. DD/2025/08974 del 04/12/2025.

prestazioni al momento dell'avvio dell'esecuzione delle attività. **Qualora le suddette attività siano affidate a operatore economico che non sia in possesso dei sopra menzionati requisiti, il contratto sarà risolto per inadempimento dell'appaltatore.**

Articolo 4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla successiva procedura negoziata di cui all'art. 50, comma 1, lett. d) del Codice, gli operatori economici interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- **Requisiti di ordine generale:** è richiesta l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94, 95 e ss. del Codice, nonché gli ulteriori requisiti previsti dalla normativa vigente.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 57 del D.Lgs. 36/2023 e dall'Allegato II.3 del medesimo decreto è richiesto inoltre che **gli operatori economici assumano, in sede di offerta, l'obbligo di assicurare**, in caso di aggiudicazione del contratto e con riferimento alle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività ad esso connesse o strumentali⁵:

- **una quota pari almeno al 30 per cento di occupazione giovanile;**
- **una quota pari almeno al 15 per cento di occupazione femminile.**

- **Requisiti di ordine speciale:** ai sensi dell'art. 100, comma 4, del Codice, degli articoli 2, 4 e 30 dell'allegato II.12 al medesimo codice, nonché del D.M. 248/2016, è richiesto il possesso di **attestazione di qualificazione SOA, in corso di validità**, nella seguente categoria e classifica:

- **categoria OS23, classifica III - bis, o superiore.**

Ai sensi dell'art. 4 dell'allegato II.12 Codice, i concorrenti dovranno, altresì, essere in possesso di certificazione di qualità **UNI EN ISO 9000**, ad esclusione delle attestazioni SOA in classifica I e II.

Articolo 5. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INDAGINE DI MERCATO E DELLA SUCCESSIVA GARA

La presente indagine di mercato e la successiva procedura di gara si svolgeranno in **modalità telematica**: le manifestazioni di interesse e le offerte presentate a seguito della ricezione della lettera di invito saranno formulate dagli operatori economici e ricevute dalla Amministrazione aggiudicatrice **esclusivamente per mezzo del Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana – START-** accessibile all'indirizzo <https://start.toscana.it>.

Lo svolgimento in modalità telematica dell'indagine di mercato comporta che la manifestazione di interesse, per essere inserita dall'operatore economico nel sistema, debba essere firmata digitalmente. Per poter firmare digitalmente la manifestazione, i titolari o legali rappresentanti o procuratori degli operatori economici che intendono partecipare all'indagine di mercato dovranno essere in possesso di un certificato

⁵ Come da determinazione a contrarre n. DD/2025/08974 del 04/12/2025 ed in conformità alle Linee guida approvate con Decreto ministeriale della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle pari opportunità, del 7 dicembre 2021.

qualificato di firma elettronica che, al momento della sottoscrizione, non risulti scaduto di validità ovvero non risulti revocato o sospeso.

La lettera di invito a presentare offerta verrà inviata da parte dell'Amministrazione esclusivamente tramite il Sistema Telematico START.

Articolo 6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata utilizzando l'apposito modello denominato “Modello Manifestazione di interesse” disponibile nella documentazione allegata e dovrà pervenire **entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 16/12/2025, esclusivamente in modalità telematica**, utilizzando le apposite funzionalità, attraverso il Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START), reperibile al seguente indirizzo internet: <https://start.toscana.it>.

Per poter manifestare l'interesse a partecipare, gli operatori economici:

- **SE GIÀ REGISTRATI** nell'indirizzario unico regionale sulla piattaforma START, dovranno accedere all'area riservata relativa all'avviso in oggetto e utilizzare l'apposita funzione presente sul Sistema;
- **SE NON ANCORA REGISTRATI** nell'indirizzario unico regionale di START dovranno compilare il *form* telematico presente nella pagina contenente il dettaglio relativo all'avviso in oggetto.

Per supporto nell'utilizzo della piattaforma degli acquisti online è possibile chiamare il numero telefonico +39 02 8148 0761 e/o scrivere all'indirizzo mail start.oe@accenture.com.

L'operatore economico, dopo aver manifestato interesse, riceverà una comunicazione di conferma attraverso il sistema START all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione.

L'operatore economico che ha fatto pervenire la manifestazione di interesse a seguito del presente avviso, qualora invitato alla fase di gara, avrà la facoltà, ai sensi dell'art. 68, c. 19, del Codice, **di presentare offerta per sé, o quale mandatario di operatori riuniti**, secondo le modalità che saranno indicate nella lettera di invito. A tale proposito si suggerisce di definire la propria forma di partecipazione, sul Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START), qualificandosi sempre come “impresa o società”, ovvero in forma singola.

Articolo 7. FASE SUCCESSIVA ALLA RICEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E MODALITÀ DI EVENTUALE SELEZIONE DEI CONCORRENTI

Il **numero massimo** dei candidati che saranno invitati alla successiva procedura negoziata è pari a **10 (dieci)**.

Qualora dovesse pervenire un numero di manifestazioni di interesse pari o inferiore a 10, si procederà invitando tutti gli operatori che hanno risposto al presente avviso (salvo eventuali esclusioni).

Qualora invece il numero di manifestazioni di interesse pervenute fosse superiore, l'Amministrazione provvederà all'individuazione degli operatori economici da invitare, come segue:

a) saranno preferiti gli operatori che abbiano realizzato il **maggiore importo di un singolo lavoro in categoria OS23 eseguito direttamente (esclusi interventi affidati o eseguiti in subappalto e/o sub affidamento) e con buon esito nell'ultimo quinquennio antecedente alla pubblicazione del presente avviso** da dimostrarsi con CEL o in alternativa con C.R.E./Certificati di Collaudo e, per i lavori privati, con le certificazioni di corretta esecuzione rilasciate dal Direttore dei Lavori per lavori di demolizioni. Non saranno considerati, per la non pertinenza all'intervento del presente affidamento, lavori afferenti alla demolizione di complessi scolastici, residenziali, infrastrutture e impianti sportivi. Dalla documentazione sopra indicata dovrà risultare chiaramente l'oggetto delle demolizioni, data di inizio e data di ultimazione delle lavorazioni (qualora i lavori siano ultimati), importo delle opere contabilizzate in categoria OS23. In caso di lavoro eseguito in RTI lo stesso sarà considerato in proporzione alla quota di lavori svolti dall'impresa;

b) sarà stilata una graduatoria secondo l'ordine decrescente del singolo lavoro di maggiore importo eseguito e saranno invitati i classificati ai primi 10 posti, salvo la possibile estensione del numero minimo in caso di *ex aequo* (cfr. Comunicato Presidente Anac 5 giugno 2024);

Al fine di cui sopra:

- il candidato, nel modulo di manifestazione di interesse, dovrà dichiarare, sotto la propria responsabilità e nella consapevolezza **delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate**, di quali certificazioni risulti in possesso;

- è richiesto che il candidato alleghi alla manifestazione di interesse i CEL o, in alternativa, i C.R.E./Certificati di Collaudo/certificati di corretta esecuzione, a comprova di quanto dichiarato. In carenza di documentazione a comprova, il requisito corrispondente non sarà considerato come posseduto.

Si precisa che l'invito a partecipare alla relativa procedura negoziata sarà inoltrato entro il mese di Dicembre 2025.

Articolo 8. COMUNICAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE

Tutte le comunicazioni da effettuarsi nell'ambito della presente procedura avverranno tramite il sistema telematico START e si daranno per eseguite con la pubblicazione delle stesse nell'area relativa alla presente manifestazione di interesse denominata "Comunicazioni", riservata all'operatore economico e accessibile previa identificazione da parte dello stesso sul sistema Start. Le comunicazioni sono altresì inviate alla casella di posta elettronica indicata dall'operatore economico ai fini della procedura telematica, secondo quanto previsto all'art. 8 delle "Norme tecniche di funzionamento del Sistema Telematico di Acquisto Regionale". L'Amministrazione non risponde della mancata ricezione delle comunicazioni inviate.

Anche eventuali comunicazioni aventi carattere generale, da parte dell'Amministrazione, inerenti la documentazione di gara vengono pubblicate sul sistema START nella sezione "Comunicazioni dell'Amministrazione" posta all'interno della pagina di "dettaglio della gara".

L'operatore economico è pertanto tenuto a verificare e tenere sotto controllo in maniera continuativa e sollecita l'Area "Comunicazioni" e tutte le sezioni informative presenti su START, le caselle di Posta Elettronica Certificata e le e-mail da questo indicate.

Attenzione: Il sistema telematico di acquisti online della Regione Toscana utilizza la casella denominata **noreply@start.toscana.it** per inviare tutti i messaggi di posta elettronica. I concorrenti sono tenuti a controllare che le mail inviate dal sistema non vengano respinte né trattate come *spam* dal proprio sistema di posta elettronica e, in ogni caso, a verificare costantemente sul sistema la presenza di comunicazioni.

Articolo 9. CHIARIMENTI

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla presente procedura dovranno essere formulate **esclusivamente** attraverso l'apposita funzione **“Richiesta chiarimenti”**, nella pagina di dettaglio della presente indagine di mercato, **entro e non oltre il giorno 11/12/2025**. Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti formulati successivamente al termine indicato. Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte a tutte le richieste di chiarimenti formulate in tempo utile da parte degli operatori economici saranno date **entro il giorno 15/12/2025**, pubblicate sul Sito nella sezione **“Comunicazioni dell'Amministrazione”** posta all'interno della pagina di dettaglio dell'indagine di mercato.

Per informazioni tecniche relative alle modalità di registrazione sul Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana – (START) e per il supporto nell'utilizzo della piattaforma degli acquisti online, sono disponibili i seguenti contatti, da lunedì a venerdì dalle ore 8:30 alle ore 18:30, telefonando al numero 02 8148 0761 o scrivendo all'indirizzo mail start.oe@accenture.com.

Articolo 10. RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Il Responsabile Unico del Progetto è l'Ing. Alessandro Dreoni, Direttore della Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze.

Articolo 11. ELABORATI PROGETTUALI

Gli **elaborati progettuali** sono disponibili, unitamente al presente avviso, sulla piattaforma START, all'indirizzo internet: <https://start.toscana.it>.

Articolo 12. PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso viene pubblicato, oltre che sulla piattaforma START, all'indirizzo internet: <https://start.toscana.it>, sul profilo del committente del Comune di Firenze al seguente indirizzo internet: <https://affidamenti.comune.fi.it/node/16604>.

Articolo 13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento Europeo n. 2016/679 sulla protezione dei dati personali (*General Data Protection Regulation - GDPR*), nell'ambito della presente procedura.

L'informativa ai sensi degli artt. 13-14 del Regolamento Europeo n. 2016/679 è consultabile nel sito istituzionale del Comune di Firenze al seguente indirizzo: <https://www.comune.fi.it/index.php/pagina/privacy> ed è inclusa nella documentazione di gara inserita sulla piattaforma START.

Articolo 14. ACCESSO AGLI ATTI

Ai sensi dell'art. 35 del Codice, il diritto di accesso nelle procedure negoziate, in relazione all'elenco dei soggetti invitati o all'elenco dei soggetti che hanno fatto richiesta di invito, o

che hanno segnalato il loro interesse o all'elenco dei soggetti che hanno presentato offerta, è differito fino alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime.

Articolo 15. PRECISAZIONE

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca di mercato, non è impegnativo per il Comune di Firenze e non costituisce proposta contrattuale, né offerta o promessa al pubblico.

Esso non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che sarà libera di sospendere o interrompere o modificare, in tutto o in parte, la procedura in essere, ed eventualmente anche di avviare altre procedure, senza che i soggetti che hanno inviato manifestazione di interesse in base al presente avviso possano vantare alcuna pretesa.

Firenze, 09/12/2025

La Dirigente del Servizio Amministrativo Opere e Lavori Pubblici
Dott.ssa Alessandra Battaglini