

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata telematica per l'affidamento dell'Accordo Quadro n. AQ1008/2025 denominato "Adeguamento e messa a norma impianti meccanici, idrici ed antincendio a servizio delle scuole", Codici opera 250421 - 250467, CUP H13C25000200001, nell'ambito del Piano Nazionale dei Progetti Urbani Integrati (PUI) - Città Metropolitana di Firenze - Linea operativa 1 - Scuole e spazi per l'accoglienza studentesca sicuri e rigenerati.

Si rende noto che, in esecuzione della determinazione dirigenziale della Direzione Servizi Tecnici, Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi, n. **DD/2026/03301 del 29/04/2026**, il Comune di Firenze - Direzione Gare e Appalti - Servizio Amministrativo Opere e Lavori Pubblici, p.zza 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. c) del D. Lgs. 36/2023 (come integrato e modificato dal D.Lgs. 31 dicembre 2024, n. 209) - nel prosieguo solo "Codice", per l'affidamento dell'**Accordo Quadro n. AQ1008/2025 denominato "Adeguamento e messa a norma impianti meccanici, idrici ed antincendio a servizio delle scuole", Codici opera 250421 - 250467**, (trattasi di numeri di riferimento attribuiti all'appalto da questa Amministrazione), **CUP H13C25000200001**.

L'intervento è inserito nel Programma triennale dei lavori pubblici 2026/2028 del Comune di Firenze, annualità 2026 (CUI: L01307110484202500178), ed è finanziato interamente con contributo ministeriale di cui al decreto di assegnazione del 4 agosto 2025.

Articolo 1. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto sarà aggiudicato sulla base del **criterio del minor prezzo**, ai sensi dell'art. 50, comma 4 e art. 108 del Codice.

Qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a 5, così come stabilito dall'art. 54, comma 1, Codice, la stazione appaltante farà ricorso all'esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia individuata, ai sensi dell'allegato II.2 Codice, metodo A.

Le stazioni appaltanti potranno valutare la congruità di ogni altra offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Articolo 2. IMPORTO, DURATA DELL'ACCORDO QUADRO E CONDIZIONI DI ESECUZIONE

L'**importo complessivo dell'appalto** ammonta ad **€ 530.000,00** (IVA esclusa), di cui **€ 10.600,00** per costi per la sicurezza ed **€ 159.000,00** per costi della manodopera non soggetti a ribasso.

L'appalto in oggetto si riferisce ad un Accordo quadro, i cui lavori verranno specificati in contratti applicativi, che avranno forma di specifici "contratti attuativi", come indicato nel Capitolato Speciale d'Appalto. La Stazione Appaltante non assume alcun impegno in ordine al raggiungimento dell'importo complessivo dell'appalto, che è meramente presuntivo.

L'importo a base di gara, esclusi gli oneri di sicurezza, **soggetto a ribasso**, ammonta a **€ 519.400,00¹**. **Detto importo comprende i costi della manodopera** che la stazione appaltante ha stimato pari a **€ 159.000,00²**.

Il luogo di esecuzione dei lavori è Firenze, presso le scuole comunali.

L'Accordo Quadro avrà una durata massima presunta di 510 (cinquecentodieci) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di stipula del contratto di Accordo Quadro. L'Accordo Quadro potrà concludersi anticipatamente in caso di raggiungimento del limite massimo di importo. Non potranno essere emessi contratti attuativi dopo la scadenza del termine di validità contrattuale dell'Accordo Quadro come sopraindicato. La durata dei contratti attuativi che verranno eventualmente stipulati sarà singolarmente specificata negli stessi. Ciascun intervento dovrà essere eseguito entro il periodo di termine utile specificatamente previsto nel rispettivo contratto attuativo.

I contratti attuativi del presente Accordo Quadro, saranno stipulati con corrispettivo **a misura**.

Ai sensi dell'art. 120, comma 9, del Codice e dell'art. 12, comma 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, salva 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 **€ 636.000,00**, al netto di IVA.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 11, comma 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 per i dipendenti dalle aziende metalmeccaniche e della installazione di impianti** il cui accordo economico di rinnovo è stato siglato in data 16 giugno 2023 (**codice alfanumerico C011**).

Tuttavia, ai sensi dell'articolo 11, co. 3, del Codice dei Contratti, è facoltà dell'operatore economico indicare un diverso contratto collettivo, purché garantisca ai dipendenti le stesse tutele di quello indicato dalla stazione appaltante.

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.

Articolo 3. DESCRIZIONE DEI LAVORI

L'Accordo Quadro oggetto della presente indagine di mercato concerne la manutenzione straordinaria e la riqualificazione del patrimonio edilizio comunale ad uso scolastico.

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

Lavorazioni	Categoria	Classifica	Qualificazioni obbligatorie (SI/NO)	Importo (€)	% su importo totale lavori	Prevalente o scorporabile	% massima di subappalto consentita
Impianti termici e di condizionamento	OS28	II	SI	386.900,00	73%	Prevalente	da definirsi con riguardo al singolo contratto attuativo
Impianti idrico-sanitari	OS03	I (oppure requisiti art. 28, comma 1, lett. a), b) e c) dell'All. II.12 al Codice)	SI	143.100,00	27,00%	Scorporabile	da definirsi con riguardo al singolo contratto attuativo

Come chiarito dalla determinazione a contrarre n. DD/2026/03301 del 29/04/2026³, ogni contratto attuativo potrà avere ad oggetto, di volta in volta, anche una sola delle due categorie (OS28/OS03). Pertanto, gli importi della categoria indicata nella soprastante tabella come prevalente e di quella indicata come scorporabile sono da intendersi, in realtà, solo come soglie massime ed è **espressamente vietato il subappalto qualificante**.

Il subappalto (facoltativo e non qualificante) sarà ammesso, **con riferimento a ciascun contratto attuativo**, entro il limite del 50% dell'importo della categoria prevalente e totalmente per la eventuale categoria scorporabile.

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.

³ A specificazione del divieto di subappalto qualificante affermato dall'art. 37 comma 3 bis del CSA.

Articolo 4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla successiva procedura negoziata di cui all'art. 50, comma 1, lett. c) 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 strumentali⁴:

- 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, **il concorrente, singolo o riunito, dovrà qualificarsi tramite il possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico/organizzativi relativi alla categoria prevalente e alla categoria scorporabile per il loro singolo importo**, e quindi tramite il possesso di **attestazione di qualificazione SOA** in corso di validità, nelle seguenti categorie/classifiche:

A) attestazione SOA nella categoria OS28, in classifica II (o superiore) e⁵ nella categoria OS03 in classifica I (o superiore); in alternativa alla SOA, la qualificazione nella categoria OS03 potrà avvenire mediante il possesso dei requisiti di ordine tecnico organizzativi di cui all'art. 28, comma 1, lett. a), b) e c) dell'Allegato II.12 al Codice;

OVVERO, in alternativa al punto A):

B) attestazione SOA nella categoria OG11, in classifica II (o superiore)⁶.

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>**.

⁴ Come da determina a contrarre n. DD/2026/03301 del 29/04/2026 ed in conformità alle Linee guida approvate con Decreto ministeriale della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento Politiche della Famiglia, del 20/06/2023 in G.U.R.I. n. 173 del 26/07/2023.

⁵ Essendo vietato il subappalto qualificante, cfr. precedente art. 3 del presente avviso.

⁶ Ai sensi dell'art.18, co. 21 dell'Allegato II.12 al Codice, "l'impresa qualificata nella categoria OG11 può eseguire i lavori in ciascuna delle categorie OS3, OS28 e OS 30 per la classifica corrispondente a quella posseduta".

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 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 18/05/2026, 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 **5 (cinque) operatori economici**.

Qualora dovesse pervenire un numero di manifestazioni di interesse pari o inferiore a 5, 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**, verranno selezionati i primi cinque operatori economici che riporteranno i primi cinque maggiori punteggi computati sulla scorta dei **seguenti criteri**, con la precisazione che il punteggio massimo attribuibile è 100:

Criterio A: Possesso di “patentino per conduzione di impianti termici con potenza > 350 kW, come disciplinato dal DPR 412/93 e ss.mm.ii”: punti 60

Si precisa che per essere valutato, **il patentino dovrà essere posseduto da parte del legale rappresentante e/o da soci e/o da dipendente/i dell'impresa.**

Documentazione da presentare: copia dell'attestato in corso di validità e, in caso di possesso da parte di dipendente/i, del/i relativo/i modello/i Unilav del/i dipendente/i;

Criterio B: possesso di Rating di Legalità:

- con **punteggio pari a “una stella” o, in alternativa**, possesso congiunto delle certificazioni SA 8000 e UNI ISO 37001”: **punti 15;**
- con **punteggio superiore a “una stella” e non inferiore a “due stelle”** (in questo caso non sono previste alternative al presente requisito): **punti 20;**
- con **punteggio superiore a “due stelle” e non inferiore a “tre stelle”:** (in questo caso non sono previste alternative al presente requisito): **punti 25;**

Documentazione da presentare: copia semplice del certificato.

Criterio C: possesso della certificazione della Parità di Genere, ai sensi dell'art.108 comma 7 del Dlgs 36/2023 e dell'articolo 46 bis del decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198 (codice delle pari opportunità tra uomo e donna): **punti 15.**

Documentazione da presentare: copia semplice del certificato;

Qualora dalla graduatoria, a causa del medesimo punteggio conseguito da più candidati, risulti superato il numero dei soggetti da invitare, si procederà ad invitare tutti gli *ex aequo* fino ad un massimo di 10; se gli *ex aequo* risultassero più di 10, si procederà alla selezione in base all'ordine cronologico di presentazione delle manifestazioni di interesse sulla piattaforma START, fino ad individuare un massimo di 10 operatori complessivi da invitare alla successiva procedura negoziata.

Si evidenzia che:

- 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/requisiti risulti in possesso;
- stante la necessità di una celere definizione della procedura di gara, nel rispetto dei termini della linea di finanziamento, è richiesto che **i candidati alleghino alla manifestazione le certificazioni e le attestazioni in corso di validità alla scadenza prevista per la presentazione della manifestazione stessa, nonché ogni altra documentazione a comprova. In mancanza della documentazione a**

comprova del requisito corrispondente, lo stesso sarà considerato come non posseduto, dunque il punteggio relativo verrà considerato pari a zero. La mancata presentazione della documentazione non comporta l'esclusione dalla procedura, ma incide sulla graduatoria per la selezione degli operatori da invitare alla procedura negoziata.

- nell'ipotesi di imprese che presentino manifestazione di interesse dichiarando già in sede di indagine l'intenzione di partecipare alla successiva negoziata in costituendo raggruppamento, i requisiti preferenziali di cui sopra, per essere valutati, dovranno essere posseduti da tutte le imprese del futuro costituendo raggruppamento (ciò in quanto, ai sensi dell'art. 68, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, l'impegno a costituire il raggruppamento è giuridicamente rilevante solo se reso in sede di gara, al momento della presentazione dell'offerta).

Si precisa inoltre che l'invito a partecipare alla relativa procedura negoziata sarà inoltrato entro il mese di maggio 2026.

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 14/05/2026**. 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 15/05/2026**, 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. Pietro Geroni, Dirigente del Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi.

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/17545>.

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, 13/05/2026

La Dirigente del Servizio Amministrativo Opere e Lavori Pubblici

Dott.ssa Alessandra Battaglini