



PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

Numero: DD/2025/05600

Del: 30/07/2025

Esecutivo Da: 30/07/2025

Proponente: **Ufficio Abitare e Housing - E.Q. Gestione Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Housing sociale**

OGGETTO:

Procedura ad evidenza pubblica per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR), nel cui fondo comune di investimento immobiliare conferire in apporto, mediante diritto di superficie, il complesso immobiliare "Ex Caserma Gonzaga (Lupi di Toscana)" ai fini della sua valorizzazione e riqualificazione per la realizzazione di housing sociale. Determinazione a contrarre e approvazione atti di gara.

IL DIRETTORE

Richiamate:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 13.1.2025, avente ad oggetto "Documenti di programmazione 2025/2027: approvazione note di aggiornamento al Dup, bilancio finanziario, nota integrativa, piano triennale investimenti ed ulteriori allegati" con la quale sono stati approvati i documenti di programmazione su indicati;
- la Deliberazione Giunta Comunale n. 18 del 21.1.2025 con cui è stato approvato il PEG Finanziario 2025/2027;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 14.3.2025 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027;
- il Decreto della Sindaca n. 48 del 23.12.2024 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico di Direttore dell'Ufficio Speciale Abitare e Housing;

Ricordato che:

- le Linee programmatiche 2024-2029 "Firenze 2029 La città plurale", approvate con Ordine del Giorno del Consiglio Comunale n. 773 del 14.10.2024 individuano, tra gli altri, l'Indirizzo Strategico 1,

nel quale si evidenzia che per affrontare l'emergenza abitativa, *"... è necessario un nuovo piano casa ampio e articolato, sostenuto da un consistente investimento pubblico. In assenza di un piano nazionale, l'Amministrazione comunale assumerà un ruolo centrale, collaborando con fondazioni bancarie, istituti nazionali e internazionali, il terzo settore e fondi di social housing"*; all'interno di tale Indirizzo è individuato l'Obiettivo 1.1 - *Garantire il diritto all'abitare e attuare un grande piano pubblico per la casa*, nel quale è precisata l'azione dell'Amministrazione Comunale consistente in *"un impegno tangibile per garantire il diritto all'abitare, che si declina da una parte con un'azione di contrasto all'inerzia governativa, dall'altra con l'attuazione di un piano pubblico per la casa a livello locale... L'Amministrazione pone al centro un piano pubblico per la casa affinché Firenze sia una città "giusta" nella quale ai cittadini sia riconosciuto l'accesso ad un alloggio a costi sostenibili, in base alle specifiche condizioni economiche e sociali, con particolare riferimento alla valorizzazione di edilizia residenziale pubblica, social housing, student housing e senior housing"* e, per quanto attiene il Piano pubblico per la casa si prevede *"un incremento degli appartamenti da concedere a canone calmierato da convenzioni urbanistiche, da riconversione del patrimonio pubblico e da interventi sui grandi contenitori"*;

- nel DUP 2025/2027, approvato con D.C.C. n. 83 del 2.12.2024, come successivamente aggiornato, all'interno della Sezione Strategica è presente l'indirizzo strategico 1 *"Firenze giusta"* - poi declinato nell'Obiettivo Strategico 1.1 *"Garantire il diritto all'abitare e attuare un grande piano pubblico per la casa"*, e nell'Obiettivo operativo 1.1.02 *"Piano pubblico per la casa"* - secondo cui *"In continuità con i precedenti documenti di programmazione assume particolare rilevanza, tra le operazioni di riconversione del patrimonio pubblico e sui grandi contenitori, il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'ex Caserma Lupi di Toscana e l'attuazione degli interventi in esso previsti in materia di housing sociale..."*, con la previsione che il Piano sarà declinato anche mediante l'attivazione di una procedura ad evidenza pubblica per selezionare una Società di gestione del risparmio (SGR) nel cui fondo conferire in apporto, mediante diritto di superficie, per una durata non superiore a 90 anni, i terreni dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare l'immobile per la realizzazione di housing sociale;

Richiamata la Delibera di Giunta Comunale n. DG/2025/00133 dell'11/04/2025 con cui, tra l'altro:

- sono stati dettati gli indirizzi per l'attuazione degli interventi di Housing sociale relativamente agli immobili dell'ex Caserma Gonzaga (Lupi di Toscana), situata nel quadrante sud-ovest del Comune di Firenze al confine con il Comune di Scandicci;
- è stato disposto di dare avvio all'attuazione della Fase 1 (Lotti 6, 7, 10 e 11a) – volta alla realizzazione di alloggi da destinare esclusivamente a locazione a canone convenzionato, procedendo ad indire una procedura ad evidenza pubblica per selezionare una Società di gestione del Risparmio (SGR), nel cui fondo di investimento immobiliare conferire in apporto, mediante diritto di superficie, i terreni a fronte di un controvalore rappresentato da quote del Fondo stesso e dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare l'area per la realizzazione di housing sociale;
- è stato individuato nel sottoscritto, Direttore dell'Ufficio speciale Abitare e Housing, il responsabile del procedimento concernente l'attuazione degli interventi di housing sociale nell'area della ex caserma Lupi di Toscana;
- è stato dato mandato alla Direzione Gare e Appalti, di concerto con il responsabile del procedimento - e con il coordinamento della Direzione Generale e dell'Ambito di Coordinamento "Servizi Interni"- di indire la procedura ad evidenza pubblica di cui sopra, ed alla Direzione Patrimonio Immobiliare di attivare le procedure per la stima del valore del terreno da conferire al fondo;

Ricordato che, come precisato nella Delibera di Giunta Comunale n. DG/2025/00133, la procedura ad evidenza pubblica dovrà prevedere quali elementi qualificanti:

- una durata del fondo immobiliare non inferiore a 20 anni;
- la partecipazione del comune al fondo stesso tramite il conferimento del diritto di superficie sulle aree interessate dall'intervento, per una durata massima di 90 anni;
- la prevalenza dell'offerta tecnico-progettuale su quella economica nell'individuazione dell'offerta preferibile;

Ricordato altresì che, sempre in base agli indirizzi di cui alla Delibera DG/2025/00133, dovranno costituire elementi di valutazione delle offerte:

- la riduzione della durata del diritto di superficie;
- la maggior durata dei contratti di locazione per i futuri inquilini;
- la durata degli affitti calmierati oltre il minimo di 15 anni;
- un canone calmierato di locazione non superiore a 8,00 €/mq valorizzando offerte inferiori;
- la riserva di uno o più cluster per categorie specifiche di cittadini (anziani over 65 anni autosufficienti; disabili e progetti di "durante e dopo di noi"), tramite progettazione di spazi con soluzioni tecnologiche (domotica) adatte e prevedendo servizi aggiuntivi di base;
- il valore €/mq proposto in ipotesi di cessione delle unità immobiliari alla scadenza del fondo;

Preso atto della nota prot. n. 238177 del 12/06/2025 con cui la Direzione Patrimonio Immobiliare ha stimato il valore delle aree oggetto dell'intervento, riferito alla SUL, come pari ad €/mq. 235,00, nonché della Relazione illustrativa predisposta dalla Direzione Urbanistica, trasmessa con e-mail del 28/07/2025;

Richiamato il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 recante "Codice dei contratti pubblici" e in particolare:

- l'art. 56 co. 1 lett. i), ai sensi del quale, la presente procedura rientra nell'ambito dei cc.dd. "contratti esclusi" dall'applicazione del Codice Appalti (d.lgs. 36/2023), trattandosi di acquisto di strumenti finanziari laddove il corrispettivo è costituito dall'apporto dell'immobile – mediante diritto di superficie
- ad un fondo immobiliare sub condizione della sua valorizzazione a housing;
- l'art. 13 co. 2, ai sensi del quale "le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto";

Considerato che ai sensi della Delibera n. 584 del 19 dicembre 2023 dell'Autorità Nazionale Anticorruzione la presente procedura è esclusa dall'obbligo di contribuzione all'Autorità nazionale Anticorruzione e dall'obbligo di acquisizione del CIG, ma resta fermo l'obbligo di acquisizione del CIG ancorché ai soli fini degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi del parag. 3.1. della determinazione n. 4 del 7 luglio 2011, come da ultimo aggiornata con delibera n. 585 del 19/12/2023;

Ritenuto che, anche nell'ambito dei contratti esclusi, debbano applicarsi i principi generali di trasparenza, non discriminazione e concorrenza, nonché i principi del risultato, della fiducia e

dell'accesso al mercato per espressa previsione dell'art. 13 c. 5 del Codice;

Richiamato l'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, il quale tra l'altro prevede che la stipulazione dei contratti sia preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali, nonché le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni;

Ritenuto, dunque, necessario dare seguito a quanto deliberato con DG/2025/00133, avviando la procedura ad evidenza pubblica per selezionare una Società di gestione del Risparmio (SGR), nel cui fondo di investimento immobiliare conferire in apporto, mediante diritto di superficie, i terreni a fronte di un controvalore rappresentato da quote del Fondo stesso e dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare l'area per la realizzazione di housing sociale;

Tenuto conto che, con la digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti pubblici (artt. 19 – 36 d.lgs. n. 36/2023), tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni di cui al codice sono eseguiti, nell'ambito delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, utilizzando mezzi di comunicazioni elettronici ed attraverso piattaforme di approvvigionamento digitale e certificate;

Ritenuto pertanto di stabilire che:

- la procedura di selezione in oggetto venga espletata in modalità telematica tramite la piattaforma START fornita dalla Regione Toscana, piattaforma di approvvigionamento digitale certificata ex artt. 25 e 26 d. lgs. n. 36/2023;
- sulla medesima piattaforma verranno svolte le sedute di gara che avranno luogo senza la presenza di pubblico, la pubblicità venendo garantita dallo svolgimento telematico della procedura, in tal modo allineandosi al Bando tipo ANAC n. 1, approvato con Delibera n. 309 del 27 giugno 2023; siffatta modalità di espletamento della procedura di gara è stata ritenuta dalla stessa giurisprudenza amministrativa idonea a garantire la trasparenza, anche in assenza di seduta pubblica (cfr. Cons St. n. 1700/2021, n. 8333/2019 e n. 4990/2016);
- il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo di cui all'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023;
- gli elementi di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sono quelli individuati dalla Delibera di indirizzo n. DG/2025/00133 con prevalenza della componente "tecnica", sulla componente "prezzo" nei termini che seguono: Qualità tecnica dell'offerta: punti 90 - Offerta economica: punti 10;
- l'offerta tecnica dovrà rispettare, pena l'esclusione, le caratteristiche minime riportate al paragrafo 10.2 dell'Avviso pubblico - disciplinare di gara;
- le offerte dovranno pervenire entro il giorno 30/09/2025;
- nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi parziali differenti, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica; nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali, sarà effettuato il sorteggio;
- si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida;
- l'Amministrazione si riserva la facoltà, prevista dall'art. 108 co. 10 d.lgs. n. 36/2023, di non

procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;

- l'offerta vincolerà il concorrente fino al 31/12/2026, salvo ulteriori proroghe da concordare con la stazione appaltante;
- con riferimento all'affidamento in parola venga richiesta una garanzia provvisoria pari all'1% del valore stimato delle aree oggetto dell'intervento, riferito alla SUL, sotto forma di cauzione oppure di fideiussione, in analogia a quanto previsto dall'art. 106 del d.lgs. 36/2023;
- si procederà alla sottoscrizione dell'atto di apporto (e eventuali atti collegati) con la SGR risultata aggiudicataria, nei termini previsti dall'Avviso pubblico - disciplinare di gara;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 93 d.lgs. n. 36/2023, ai fini della selezione della migliore offerta, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sarà nominata una commissione giudicatrice costituita da n. 3 (tre) esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto dell'affidamento;
- i concorrenti dovranno essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti generali di cui agli artt. 94 e ss. del Codice, nonché gli ulteriori requisiti previsti dalla normativa vigente e dei i requisiti di idoneità professionale e di qualificazione previsti dall'avviso di selezione;

Ritenuto pertanto, al fine di procedere all'avvio della procedura di selezione di approvare la seguente documentazione:

a) la Relazione illustrativa predisposta dalla Direzione Urbanistica e precedentemente richiamata;

b) gli atti di gara di seguito elencati predisposti dalla Direzione Gare e Appalti, sulla base dei indirizzi formulati nella Deliberazione n. DG/2025/00133;

- Avviso pubblico - disciplinare di gara;
- DGUE;
- Modulo A.1 - Dichiarazioni integrative al DGUE;
- Modulo dichiarazioni in materia di accesso agli atti;
- Modulo Autocertificazione assolvimento imposta di bollo;
- Modulo OT- Offerta tecnica;

Rilevato che la verifica del possesso dei requisiti di carattere generale di cui agli articoli 94 e seguenti del Codice, nonché degli ulteriori requisiti previsti dalla normativa vigente, da parte degli operatori economici sarà esperita mediante ricorso, ove possibile, all'utilizzo del sistema cosiddetto FVOE (Fascicolo virtuale dell'operatore economico) 2.0;

Richiamato l'art. 107 del D. Lgs 267/2000 e riconosciuta la propria competenza all'adozione del presente atto;

Richiamati altresì:

- i principi e le disposizioni contenute nella legge 6 novembre 2012 n. 190, per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione e, in particolare, il disposto dei commi 16 e 32 dell'art. 1;
- l'Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore degli appalti pubblici, approvata con Deliberazione della Giunta n. 347/2019 e sottoscritta in data 10 ottobre 2019 dal Comune di, Firenze, insieme con altri Comuni della Città Metropolitana di Firenze, e la Prefettura di Firenze;

Dato atto che con riferimento al sottoscritto, quale Responsabile del Procedimento ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii., non sussistono cause di conflitto di interessi ai fini dell'adozione del presente atto;

Visti:

- l'art. 81 co. 3 dello Statuto del Comune di Firenze;
- l'art. 22 del Regolamento comunale per l'attività contrattuale;
- il Regolamento di contabilità del Comune di Firenze;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/00;

DETERMINA

per tutto quanto esposto in narrativa:

1) **di DARE AVVIO**, per i motivi e con le modalità di cui in premessa, alla procedura ad evidenza pubblica volta a selezionare una Società di gestione del Risparmio (SGR), nel cui fondo di investimento immobiliare conferire in apporto, mediante diritto di superficie, i terreni dell'ex Caserma Gonzaga (Lupi di Toscana), per come meglio individuati nelle premesse, a fronte di un controvalore rappresentato da quote del Fondo stesso e dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare l'area per la realizzazione di housing sociale;

2) **di RICORRERE**, per l'affidamento in oggetto, alla procedura aperta di cui all'art. 71 d.lgs. 36/2023, applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del

miglior rapporto qualità/prezzo;

3) **di AVVALERSI** per l'espletamento della procedura della Piattaforma telematica certificata di negoziazione S.T.A.R.T., precisando che sulla medesima piattaforma verranno svolte le sedute di gara che avranno luogo senza la presenza di pubblico, la pubblicità essendo garantita dallo svolgimento telematico della procedura;

4) **di APPROVARE** a tal fine la Relazione illustrativa predisposta dalla Direzione Urbanistica e gli atti di gara predisposti dalla Direzione Gare e Appalti, sulla base dei indirizzi formulati nella Deliberazione n. DG/2025/00133 come elencati nelle premesse, dando mandato alla Direzione Gare e Appalti di curare l'espletamento della procedura;

5) **di DARE ATTO CHE:**

- gli elementi essenziali del contratto sono stati dettagliatamente previsti nella parte narrativa del presente provvedimento;
- il CIG dell'intervento in questione sarà acquisito, successivamente all'esecutività del presente provvedimento, mediante la succitata piattaforma START, ai soli fini della tracciabilità di cui alla L. n. 136/2010;
- si procederà alla sottoscrizione dell'atto di apporto (e eventuali atti collegati) con la SGR risultata aggiudicataria nei termini previsti dall'Avviso pubblico - disciplinare di gara;

6) **di DARE ATTO**, altresì, che Responsabile Unico del Procedimento è il sottoscritto, che dichiara l'insussistenza di cause di conflitto d'interesse di cui all'art. 16 d.lgs. n. 36/2023.

ALLEGATI INTEGRANTI:

- Avviso pubblico e disciplinare di gara;
- DGUE;
- Modulo A.1 - Dichiarazioni integrative al DGUE;
- Modulo dichiarazioni in materia di accesso agli atti;
- Modulo Autocertificazione assolvimento imposta di bollo;
- Modulo OT- Offerta tecnica;
- Relazione illustrativa.

ALLEGATI INTEGRANTI

DGUE.pdf - 724f99a6d7df5c351538271b238a7ba1ac2d282ef77cf45be0add862f0ea8bde
DISCIPLINARE - AVVISO GARA LUPI DI TOSCANA.pdf - a87635f3143bc31f4996df9e5ccee7f2b8cbcd396a7cb6760fbbc77a18fd610
LdT_RelaBando.pdf - 5bd051349b1d39dc0b969b359ee8c74651038e59432972aae73ee748bd603b4a
Modulo A.1 Dichiar. integrative al DGUE.pdf - 5ac36a9d35796ba5190b295ef44676fe297b423e9dd5d99c1312c7f315971d5a
Modulo Autocertificazione bollo.pdf - bef21fae2d059e58416c4ceb33883422f448352cc5283e17586229a29208d961
Modulo OT Offerta Tecnica.pdf - e0dbefb5bb902ac1a9152f9726413a0654aed9e69287c06f1e71fe1516a47616
Modulo dich. accesso agli atti.pdf - 89dccf8664d347b814045fcf61ca11e899cd30751059667acc8c8ae476bcf1ba

Sottoscritto digitalmente da

Responsabile regolarità tecnica

Vincenzo Cavalleri

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.