

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA TELEMATICA PER L'AFFIDAMENTO DELL'APPALTO DENOMINATO "INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE SULLA EX CASERMA DEI CARABINIERI NEL COMPLESSO DI SANTA MARIA NOVELLA (AT 08.04 MANIFATTURA TABACCHI) 3 FASE", CODICE OPERA 240326, CUP H17I24000010007

Si rende noto che, in esecuzione della determinazione dirigenziale della Direzione Servizi Tecnici, Servizio Belle Arti e Fabbrica di Palazzo Vecchio, n. DD/2026/02149 del 20/03/2026 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'appalto dei lavori denominati "**Interventi di housing sociale sulla ex caserma dei Carabinieri nel complesso di Santa Maria Novella (AT 08.04 Manifattura Tabacchi) 3 fase**", codice opera 240326, (trattasi di numero di riferimento attribuito all'appalto da questa Amministrazione) CUP H17I24000010007.

L'intervento è inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2026 - 2028, annualità 2026 (CUI: L01307110484202400132), ed è finanziato con entrate da monetizzazione edilizia convenzionata da destinare ad housing sociale.

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 DEI LAVORI E CONDIZIONI DI ESECUZIONE

L'importo complessivo dell'appalto ammonta a **€ 652.990,43**, I.V.A. esclusa, di cui **€ 28.038,56** per costi della sicurezza non soggetti a ribasso ed **€ 179.775,42** per costi della manodopera non soggetti a ribasso.

L'importo a base di gara, esclusi i costi della sicurezza, **soggetto a ribasso**, ammonta a € **624.951,87¹**. **Detto importo comprende i costi della manodopera** che la stazione appaltante ha stimato pari ad € **179.775,42²**.

Il luogo di esecuzione dei lavori è Firenze, presso l'area edificata denominata ex Monastero Nuovo, situato tra Piazza della Stazione e via Santa Caterina, identificato nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 157, particella 282.

Il termine di esecuzione dei lavori è pari a 240 (duecentoquaranta) giorni 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.

In caso di affidamento degli eventuali lavori aggiuntivi, la durata dell'appalto sarà incrementata di **120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi**.

Qualora i lavori siano ultimati in anticipo rispetto al/i suddetto/i termine/i, all'appaltatore sarà corrisposto un premio di accelerazione con le modalità di cui all'art. 18 del Capitolato.

Il contratto di appalto sarà di **sola esecuzione** e verrà stipulato con corrispettivo **a misura**.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 120 comma 1, lett. a), del Codice, nonché dall'art. 12 del Capitolato speciale di appalto, parte prima, cui si rinvia, l'Amministrazione si riserva la facoltà di apportare, durante l'esecuzione dell'appalto, le seguenti **modifiche contrattuali** aventi ad oggetto lavorazioni simili e integrative di quelle previste dall'appalto e consistenti in:

- realizzazione di manufatti metallici, soglie, corrimani, davanzali e ringhiere;
- opere di rifinitura varie, intonaci e tinteggiature;
- opere in cartongesso;
- opere connesse all'apprestamento dell'intervento.

La facoltà di modifica non è in alcun modo impegnativa per la Stazione appaltante e l'Appaltatore non potrà avanzare alcuna pretesa per la mancata, anche parziale, esecuzione della stessa.

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.

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.

Stante quanto sopra, ai fini dell'art 14, comma 4, del Codice, il **valore massimo stimato dell'appalto** è pari a **€ 783.588,51**, netto di IVA.

Ai sensi dell'art. 11 co. 2 e 2 bis d.lgs. n. 36/2023, al personale impiegato nell'appalto verrà applicato il trattamento previsto dal **Contratto Collettivo Nazionale Edilizia e Industria (FO12)**, il cui accordo di rinnovo è stato siglato in data 21 febbraio 2025, o da altro contratto, purché garantisca ai propri dipendenti le stesse tutele.

Articolo 3. DESCRIZIONE DEI LAVORI

L'intervento oggetto della presente indagine di mercato concerne lavori di riqualificazione delle architetture dismesse dalla funzione militare da destinare a edilizia residenziale sociale.

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

Lavorazioni	Categoria	Classifica	Qualificazione e obbligatoria (SI/NO)	Importo (€)	% su importo totale lavori	Prevalente o scorporabile	% massima di subappalto consentita
<i>Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi della disposizioni in materia di beni culturali e ambientali</i>	OG02	II [^]	SI	€ 460.609,92	70,539%	Prevalente	50% dell'importo della categoria
<i>Impianti termici e di condizionamento</i>	OS28	I [^] oppure requisiti art. 28, c. 1, lett. a), b) e c), e c. 2 dell'Allegato II.12 al Codice	SI	€ 96.809,51	14,826%	Scorporabile	100% dell'importo della categoria
<i>Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi</i>	OS30	I [^] oppure requisiti art. 28, c. 1, lett. a), b) e c), e c. 2 dell'Allegato II.12 al Codice	SI	€ 95.571,00	14,636%	Scorporabile	100% dell'importo della categoria

Nel presente affidamento NON trova applicazione l'istituto dell'avvalimento, ai sensi dell'art. 132 del Codice, con riferimento alle lavorazioni della categoria prevalente OG2.

Il subappalto è ammesso entro il limite del 50% dell'importo della categoria prevalente OGO2 e totalmente per le categorie scorporabili OS28 e OS30.

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'art. 119, comma 17, del Codice e dell'art. 37 del Capitolato speciale di appalto, le lavorazioni subappaltate non possono formare oggetto di ulteriore subappalto *“in considerazione della necessità di ridurre il rischio di situazioni che non tutelino e dequalifichino le condizioni di lavoro e consentire un maggiore controllo da parte della SA sulla regolarità contributiva e delle norme sulla salute e sicurezza sul lavoro”*, ed in conformità al Protocollo Appalti siglato in data 24 maggio 2024 tra il Comune di Firenze e le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative (**divieto di subappalto a cascata**).

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 strumentali³:

- 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, e degli articoli 2, 4 e 30 dell'allegato II.12 al medesimo Codice, **il concorrente potrà qualificarsi, alternativamente, mediante** il possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico – organizzativi relativi alla categoria prevalente per l'importo totale dei lavori, oppure dei requisiti relativi alla categoria prevalente e alle categorie scorporabili per i loro singoli importi, e quindi tramite il:

³ Come da determina a contrarre n. DD/2026/02149 del 20/03/2026 e 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.

A) possesso dell'**attestazione di qualificazione SOA**, in corso di validità, nella **categoria prevalente OGo2 per l'importo totale dei lavori** (classifica III, o superiore), con obbligo di subappalto necessario (qualificante) per le categorie scorporabili a qualificazione obbligatoria OS28 e OS30 non possedute;

OPPURE

B) possesso dell'**attestazione di qualificazione SOA**, in corso di validità, nella **categoria prevalente OGo2 in classifica II** (o superiore) e nelle **categorie scorporabili** a qualificazione obbligatoria **OS28 e OS30** in classifica I (o superiore); in alternativa alla SOA, è possibile qualificarsi **nelle categorie OS28 e OS30**, 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**. Sempre in alternativa, il concorrente può costituire un **RTI** con altro operatore economico qualificato.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 18, comma 21, all. II.12 Codice, l'impresa qualificata nella categoria OG11 potrà eseguire i lavori della categoria OS28 e OS30, per la classifica corrispondente a quella posseduta.

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 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 30/03/2026, 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 MODALITA' 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) sarà stilata una graduatoria sulla base del possesso da parte del candidato delle seguenti certificazioni:

- **UNI ISO 37001**, "Certificazione sistemi di gestione per la prevenzione della corruzione": punti 5; documentazione da presentare: copia conforme del certificato;
- **SA 8000** "Certificazione social accountability 8000" (equivalente a PAS24000): punti 4; documentazione da presentare: copia conforme del certificato;
- **ISO 53800**, "Linee guida per la promozione e l'implementazione della parità di genere e dell'empowerment femminile", o alternativamente la **UNI PdR 125**, "Linee guida per il sistema di gestione per la parità di genere": punti 2; documentazione da presentare: copia conforme del certificato.

b) Qualora dalla graduatoria, a seguito di equivalenza di punteggio, risulti superato il numero massimo di operatori da invitare, saranno comunque invitati tutti i candidati collocatisi *ex aequo* all'ultimo posto utile (fino al decimo incluso).

Le certificazioni, in corso di validità alla scadenza prevista per la presentazione della manifestazione di interesse, devono essere allegate dall'O.E. alla manifestazione stessa. In mancanza della documentazione a comprova del requisito corrispondente, lo stesso sarà considerato come non posseduto.

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;
- nel caso in cui non sia **dichiarato il possesso di una o più certificazioni, non verrà attribuito il relativo punteggio**;
- poiché non sempre e non tutte le certificazioni sono reperibili sulla Banca dati di ACCREDIA, o altre banche dati, per la celerità della procedura, **è richiesto che il candidato alleggi alla manifestazione di interesse le certificazioni di cui dichiara il possesso.**

Si precisa che l'invito a partecipare alla relativa procedura negoziata sarà inoltrato entro il mese di aprile 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 25/03/2026**. 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 26/03/2026**, 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'Arch. Giorgio Caselli.

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/17333>.

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, 23/03/2026

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