

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA SELEZIONE DI UNA SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR), NEL CUI FONDO DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO CONFERIRE IN APPORTO, MEDIANTE DIRITTO DI SUPERFICIE, PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE “EX CASERMA GENERALE GONZAGA (LUPI DI TOSCANA)”, AI FINI DELLA SUA VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI SOCIAL HOUSING.

CPV: 66000000-0 - Servizi finanziari e assicurativi.

AVVISO PUBBLICO - DISCIPLINARE DI GARA

PREMESSE

Il Comune di Firenze è proprietario dell'ex Caserma Generale Gonzaga (che ha ospitato il 78° Reggimento fanteria “Lupi di Toscana”), situata nel quadrante sud-ovest del Comune di Firenze al confine con il Comune di Scandicci, catastalmente identificata come da estratto di mappa.

Il Piano particolareggiato attualmente vigente per tale area prevede la demolizione della quasi totalità dei manufatti dell'ex caserma e la realizzazione di un nuovo insediamento per una SUL complessiva di 53.000 mq a prevalente destinazione residenziale in più fasi.

Con Delibera della G.C. n. DG/2025/00133 dell'11/04/2025, l'Ente ha deciso di dare avvio all'attuazione della Fase 1 (Lotti 6, 7, 10 e 11a) – volta alla realizzazione di alloggi da destinare esclusivamente alla locazione a canone convenzionato.

Con determina a contrarre n. 5600 del 30.07.2025, in esecuzione del citato atto di Giunta, è stato disposto di indire una procedura ad evidenza pubblica volta a selezionare, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, 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.

Il Responsabile del procedimento è il direttore dell'Ufficio speciale Abitare e Housing, dott. Vincenzo Augusto Cavalleri.

Ai sensi dell'art. 56 co. 1 lett. i) 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 delle aree, mediante diritto di superficie, ad un fondo immobiliare ai fini della valorizzazione per le finalità sopra indicate.

Trovano, comunque applicazione, 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.

Ai sensi della Delibera n. 584 del 19 dicembre 2023 la presente procedura è, altresì, esclusa dall'obbligo di contribuzione all'Autorità nazionale anticorruzione e dall'obbligo di acquisizione del CIG; resta fermo l'obbligo di acquisizione del CIG 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.

La procedura è interamente svolta tramite la piattaforma telematica accessibile all'indirizzo www.start.toscana.it.

Ai fini del presente Avviso, si definiscono:

- Business Plan: il piano economico finanziario dell'Operazione nel Fondo predisposto dalla SGR nel rispetto delle vigenti previsioni in tema di gestione collettiva del risparmio e in funzione degli obiettivi del Fondo;
- Fondo: fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori professionali e non professionali;
- Immobile: aree "Ex Caserma Gonzaga (Lupi di Toscana)" lotti 6, 7, 10 e 11a;
- Operazione: conferimento in apporto, mediante diritto di superficie, delle aree in questione ad un Fondo gestito da una SGR, a fronte di un controvalore rappresentato da quote del Fondo stesso e dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare l'immobile per housing sociale;
- Regolamento: il regolamento di gestione del Fondo approvato dalla SGR, secondo la normativa vigente e in conformità con gli obiettivi del Fondo;
- SGR: società autorizzata a svolgere attività di gestione collettiva del risparmio come definita dall'art. 1, comma 1, lett. o) del D. Lgs. n. 58/1998.

1. PIATTAFORMA TELEMATICA

1.1 LA PIATTAFORMA TELEMATICA DI NEGOZIAZIONE

La presente procedura è interamente svolta tramite il sistema informatico per le procedure telematiche di acquisto (di seguito Piattaforma) denominato "Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana", in sigla START, accessibile all'indirizzo: <https://start.toscana.it>. Tramite il sito si accede alla procedura nonché alla documentazione di gara.

La disciplina per lo svolgimento con modalità telematica della procedura di gara è contenuta nel presente Avviso pubblico - disciplinare, nel D.P.G.R. 24 dicembre 2009, n. 79/R, "*Regolamento per l'attuazione delle procedure telematiche per l'affidamento di forniture, servizi e lavori, di cui al Capo VI della legge regionale 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro)*" e nelle "*Norme tecniche di funzionamento del Sistema Telematico di Acquisto di Regione Toscana*" approvate con decreto dirigenziale n. 3631/2015 e consultabili all'indirizzo internet: <https://start.toscana.it/> nella sezione Progetto.

L'utilizzo della Piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, nel predetto documento, in particolare, del Regolamento UE n. 910/2014 (di seguito Regolamento eIDAS - electronic IDentification Authentication and Signature), del decreto

legislativo n. 82/2005 recante Codice dell'amministrazione digitale (CAD) e delle Linee guida dell'AGID nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma.

L'utilizzo della Piattaforma avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'articolo 1176, comma 2, del Codice civile.

La Stazione appaltante non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della Piattaforma da parte dell'operatore economico in maniera non conforme al Disciplinare e a quanto previsto nel documento "*Norme tecniche di funzionamento del Sistema Telematico di Acquisto di Regione Toscana*", consultabili all'indirizzo internet: <https://start.toscana.it/>, nella sezione Progetto.

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle domande, al fine di assicurare la massima partecipazione, la stazione appaltante può disporre la sospensione del termine di presentazione delle stesse per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della Piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso.

La stazione appaltante si riserva di agire in tal modo anche quando, esclusa la negligenza dell'operatore economico, non sia possibile accertare la causa del mancato funzionamento o del malfunzionamento.

La Piattaforma garantisce l'integrità dei dati, la riservatezza delle offerte e delle domande di partecipazione.

La Piattaforma è realizzata con modalità e soluzioni tecniche che impediscono di operare variazioni sui documenti definitivi, sulle registrazioni di sistema e sulle altre rappresentazioni informatiche e telematiche degli atti e delle operazioni compiute nell'ambito delle procedure, sulla base della tecnologia esistente e disponibile.

Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all'operatore economico e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema.

Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 30 novembre 1993, n. 591, tramite protocollo NTP o standard superiore.

L'utilizzo e il funzionamento della Piattaforma avvengono in conformità a quanto riportato nel documento "*Norme tecniche di funzionamento del Sistema Telematico di Acquisto di Regione Toscana*", consultabili all'indirizzo internet: <https://start.toscana.it/>, che costituisce parte integrante del presente Avviso pubblico – disciplinare di gara.

L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'hardware, del software, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC o comunque di un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato, nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete Internet, restano a esclusivo carico dell'operatore economico.

La Piattaforma è accessibile in qualsiasi orario dalla data di pubblicazione del bando alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

1.2 DOTAZIONI TECNICHE

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, ogni operatore economico deve dotarsi, a propria cura, spese e responsabilità, della strumentazione tecnica ed informatica conforme a quella indicata nel presente Avviso pubblico - disciplinare e nel documento "*Norme tecniche di funzionamento del Sistema Telematico di Acquisto di Regione Toscana*", consultabili all'indirizzo internet: <https://start.toscana.it/>, che disciplina il funzionamento e l'utilizzo della Piattaforma.

In ogni caso è indispensabile:

a) disporre almeno di un personal computer conforme agli standard aggiornati di mercato, con connessione internet e dotato di un comune browser idoneo ad operare in modo corretto sulla Piattaforma;

b) disporre di un sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale (SPID) di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o di altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS. **Ad oggi è possibile l'accesso tradizionale sulla piattaforma START mediante username e password.**

c) avere un domicilio digitale presente negli indici di cui agli articoli 6-bis e 6 ter del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o, per l'operatore economico transfrontaliero, un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS;

d) avere da parte del legale rappresentante dell'operatore economico (o da persona munita di idonei poteri di firma) un certificato di firma digitale, in corso di validità, rilasciato da:

- un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto dall'Agenzia per l'Italia Digitale (previsto dall'articolo 29 del decreto legislativo n. 82/05);
- un certificatore operante in base a una licenza o autorizzazione rilasciata da uno Stato membro dell'Unione europea e in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14;
- un certificatore stabilito in uno Stato non facente parte dell'Unione europea quando ricorre una delle seguenti condizioni:

i) il certificatore possiede i requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14 ed è qualificato in uno stato membro;

ii) il certificato qualificato è garantito da un certificatore stabilito nell'Unione Europea, in possesso dei requisiti di cui al regolamento n. 910/14;

iii) il certificato qualificato, o il certificatore, è riconosciuto in forza di un accordo bilaterale o multilaterale tra l'Unione Europea e paesi terzi o organizzazioni internazionali.

1.3 IDENTIFICAZIONE (per l'accesso alla piattaforma)

Per poter presentare la domanda e l'offerta è necessario accedere alla Piattaforma START. L'accesso è gratuito ed è consentito a seguito dell'identificazione online dell'operatore economico.

L'identificazione avviene o mediante il sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale di cittadini e imprese (SPID) o attraverso gli altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS; come indicato al precedente paragrafo, alla lettera b, ad oggi è possibile anche l'accesso tradizionale sulla piattaforma START mediante username e password. Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura di gara.

Eventuali richieste di assistenza di tipo informatico riguardanti l'identificazione e l'accesso alla Piattaforma devono essere effettuate contattando il call center del gestore del Sistema Telematico al numero 0281480761, oppure inviando un'e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica start.oe@accenture.com.

2. DOCUMENTAZIONE, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

2.1. DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui alla presente procedura comprende:

a) Documentazione di seguito elencata, approvata con Determinazione Dirigenziale n. 5600 del 30.07.2025 salvo i documenti generati dal sistema START:

- Avviso pubblico - disciplinare di gara;

- Modulistica per offerta costituita da:

- Domanda di partecipazione generata sul sistema telematico START;
- 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;

b) Relazione illustrativa;

c) Sovrapposto estratto di mappa;

d) Piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con Deliberazione del Consiglio comunale DC/2021/00054 del 06.12.2021 link: [https://accessoconcertificato.comune.fi.it/trasparenza-atti-allegati/49777/Deliberazione di Consiglio Completa-DPC 2021 00075 00054.pdf](https://accessoconcertificato.comune.fi.it/trasparenza-atti-allegati/49777/Deliberazione%20di%20Consiglio%20Completa-DPC%202021%2000075%2000054.pdf);

e) Altra documentazione:

- Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata negli appalti pubblici, approvata con Deliberazione della Giunta n. 2019/G/00347 del

16/07/2019 e sottoscritta in data 10/10/2019 dal Comune di Firenze, insieme con altri Comuni della Città Metropolitana di Firenze, e la Prefettura di Firenze (Protocollo di legalità);

- Codice di comportamento dipendenti Comune di Firenze, reperibile al seguente link:

<https://www.comune.fi.it/system/files/2021-02/Codice-comportamento-dipendenti-Comune-Firenze2021.pdf>;

- Informativa dettagliata sul trattamento dati personali, ai sensi degli artt. 13-14 del Regolamento Europeo n. 2016/679;

Ai fini della predisposizione dell'offerta, la documentazione, consistente negli elaborati sopra indicati, è disponibile sulla piattaforma di intermediazione telematica (e-procurement) del Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (in sigla «START»), il cui accesso è consentito all'indirizzo internet: <https://start.toscana.it>, con l'avvertenza che la domanda di partecipazione e l'offerta economica sono generate sul sistema START. Si precisa che il DGUE non è disponibile per la compilazione on-line in quanto trattasi di procedura esclusa dall'applicazione del Codice dei Contratti.

Il presente Avviso pubblico – disciplinare di gara e la documentazione a corredo sono pubblicati, altresì, sul sito istituzionale del Comune di Firenze, nella sezione “Amministrazione trasparente” del Comune di Firenze all'indirizzo internet <https://affidamenti.comune.fi.it/>.

2.2. CHIARIMENTI

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla presente procedura dovranno essere formulate attraverso l'apposita funzione “Richiesta chiarimenti”, nella pagina di dettaglio della presente gara sul sistema telematico START, **entro e non oltre il giorno 15/09/2025**. Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti formulati successivamente al termine indicato, né alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate. 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, verranno rese **entro il giorno 23/09/2025** mediante pubblicazione in forma anonima nella sezione “Comunicazioni dell'Amministrazione” posta all'interno della pagina di dettaglio della gara su START. Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione della Piattaforma o il sito istituzionale.

2.3. COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra stazione appaltante e operatori economici sono eseguiti in conformità con quanto disposto dal decreto legislativo n. 82/05, tramite la piattaforma START¹ e si considerano eseguite con la pubblicazione delle stesse nell'area “Comunicazioni” relativa alla gara riservata al concorrente e accessibile previa identificazione da parte dello stesso sul sistema START.

1 Per quanto non previsto dalla stessa, mediante utilizzo del domicilio digitale estratto da uno degli indici di cui agli articoli 6-bis, 6-ter, 6-quater, del decreto legislativo n. 82/05 o, per gli operatori economici transfrontalieri, attraverso un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS.

È onere esclusivo dell'operatore economico prenderne visione. 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.

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

In caso di malfunzionamento della piattaforma, la stazione appaltante provvederà all'invio di qualsiasi comunicazione al domicilio digitale presente negli indici di cui ai richiamati articoli 6-bis, 6-ter, 6-quater del decreto legislativo n. 82/05.

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.

3. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Oggetto della procedura è la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR), nel cui fondo di investimento immobiliare conferire in apporto, mediante diritto di superficie, i terreni in esame a fronte di un controvalore rappresentato da quote del Fondo stesso dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare le aree per housing sociale.

Nello specifico i lotti oggetto della concessione del diritto di superficie sono quelli identificati con i numeri 6, 7, 10 e 11a nella planimetria della relazione allegata al presente Avviso pubblico - disciplinare (allegato b), sui quali devono essere distribuiti non meno di 17.000 mq di SUL a destinazione residenziale comprensivi della quota di destinazioni diverse dalla residenza da localizzare ai piani terra.

L'operatore economico dovrà:

1) corrispondere il contributo di costruzione ai sensi dell'art.183 della LR 65/2014. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere scomputati rispettivamente per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) realizzare almeno le seguenti opere:

a) opere di urbanizzazione primaria, come rappresentate nella planimetria di pag. 12 della Relazione illustrativa:

- viabilità ciclopedonale di collegamento tra viale Nenni e la Palazzina comando e piazza, dotata di ampi spazi verdi;
- viabilità/parcheggi tra i lotti 6/7, 10/11a nonché tra i lotti 7/8 e 9/10;
- cabine elettriche afferenti i lotti di competenza;

b) opere di urbanizzazione secondaria, come rappresentate nella planimetria di pag. 12 della Relazione illustrativa:

- orti e parco a sud-ovest;
- spazio educativo 0-6 in una delle palazzine esistenti ai lati della Palazzina comando;

- 3) prevedere funzioni diverse da quella residenziale (minimo 1.500 mq di SUL) nei locali dei lotti 6, 7, 10 e 11a posti al piano terra lungo il boulevard centrale (viabilità ciclopedonale);
- 4) reperire ai piani terra dei lotti 6, 7, 10 e 11a vani per le attività condominiali e di servizio all'housing sociale.

Per il dettaglio inerente la descrizione del contesto e delle aree oggetto di intervento si rinvia alla già citata Relazione illustrativa allegata al presente Avviso pubblico - disciplinare.

4. VALORE DELLE AREE

Il valore stimato delle aree oggetto dell'intervento, riferito alla SUL, è pari ad €/mq. 235,00.

5. DURATA

La durata del Fondo immobiliare non dovrà essere inferiore a 20 anni decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto di apporto. La partecipazione del Comune al fondo stesso avverrà tramite conferimento del diritto di superficie sulle aree interessate dall'intervento per una durata massima di 90 anni.

6. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura le SGR di cui all'art. 1, comma 1, lett. o) del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, recante Testo Unico della Finanza (TUF), iscritte all'Albo delle Società di gestione del risparmio di cui all'art. 35 del TUF tenuto dalla Banca d'Italia.

È inoltre necessario che i soggetti che svolgono le funzioni di amministrazione, direzione e controllo della SGR siano in possesso, ai sensi dell'art. 13 del TUF, dei requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza stabiliti con Regolamento dal Ministero dell'Economia e delle Finanze sentite la Banca d'Italia e la Consob ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Le SGR devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023.

Le SGR devono essere inoltre in possesso dei requisiti di seguito indicati, il cui possesso dovrà essere dichiarato nel Modulo A.1 Dichiarazioni integrative al DGUE:

- a) iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio industria, artigianato e agricoltura, per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara;
- b) aver realizzato, nel territorio nazionale, nell'ambito di interventi di housing sociale, almeno 200 alloggi.

La comprova del requisito sub b) è fornita mediante la produzione della copia dei contratti stipulati a valle di analoghi programmi di investimento, laddove da essi emerga il numero di alloggi realizzati, ovvero, in alternativa, mediante produzione di ogni documento utile a comprovare il requisito.

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal d.lgs. 36/2023 (Codice appalti) nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo. Le circostanze di cui all'articolo 94 del Codice appalti sono cause di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del Codice è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

Sono, altresì, esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

La mancata accettazione delle clausole contenute nel Protocollo di legalità sottoscritto in data 10/10/2019 dal Comune di Firenze, insieme con altri Comuni della Città Metropolitana di Firenze, e la Prefettura di Firenze e il mancato rispetto delle stesse costituiscono causa di esclusione dalla gara, ai sensi dell'articolo 83-bis del decreto legislativo n. 159/2011.

Nello svolgimento delle attività oggetto del contratto di appalto, l'aggiudicatario deve, altresì, uniformarsi ai principi e, per quanto compatibili, ai doveri di condotta richiamati nel Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 62 nel Codice di comportamento di questa stazione appaltante, pubblicato sul sito della stazione appaltante al seguente link: <https://www.comune.fi.it/system/files/2021-02/Codicecomportamento-dipendenti-Comune-Firenze2021.pdf> e nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, confluito nella sottosezione Rischi corruttivi e trasparenza del PIAO approvato con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 2023/G/00203 del 9 maggio 2023.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA

7.1 L'offerta e la documentazione relativa alla procedura devono essere presentate esclusivamente attraverso la Piattaforma telematica START (**Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana**), accessibile all'indirizzo: <https://start.toscana.it>.

Non sono considerate valide le offerte presentate attraverso modalità diverse da quelle previste nel presente avviso.

L'offerta deve pervenire entro e non oltre il giorno 30/09/2025, a pena di irricevibilità.

La Piattaforma non accetta offerte presentate dopo la data e l'orario stabiliti come termine ultimo di presentazione dell'offerta.

Per l'individuazione della data e dell'ora di arrivo dell'offerta fa fede l'orario registrato dalla Piattaforma.

Si precisa che:

- il sistema telematico non permette di completare le operazioni di presentazione di un'offerta dopo tale termine perentorio;
- la presentazione delle offerte è compiuta quando il concorrente ha completato tutti i passi previsti dalla procedura telematica e **visualizza un messaggio del sistema che indica la conferma della corretta ricezione dell'offerta e l'orario della registrazione.**

Nella sezione "Comunicazioni ricevute" relative alla gara il Sistema START inserisce la notifica del corretto recepimento dell'offerta stessa, tale notifica è inoltrata alla casella di posta elettronica certificata del concorrente, ovvero, qualora non indicata, alla casella e-mail presente nell'indirizzario; la Piattaforma pertanto consente al concorrente di visualizzare l'avvenuta presentazione dell'offerta.

- non è possibile presentare offerte modificative o integrative di offerta già presentata;
- è possibile entro il termine perentorio di presentazione delle offerte ritirare l'offerta

inviata;

- una volta ritirata un'offerta precedentemente presentata, è possibile, entro il termine perentorio di presentazione delle offerte, presentare una nuova offerta.

Le operazioni di inserimento sulla Piattaforma di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del concorrente. Si invitano pertanto i concorrenti ad avviare tali attività con congruo anticipo rispetto alla scadenza prevista onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione dell'offerta entro il termine previsto.

Qualora si verifichi un mancato funzionamento o un malfunzionamento della Piattaforma si applica quanto previsto al paragrafo 1.1.

Ogni operatore economico per la presentazione dell'offerta ha a disposizione una capacità pari alla dimensione massima di 150 MB per singolo file.

La Piattaforma accetta preferibilmente, per i documenti di testo, file con i formati PDF/ - PDF/A.pdf e PDF.P7M.

Per poter partecipare alla presente procedura, l'operatore economico deve accedere alla gara e caricare sulla piattaforma, nelle sezioni pertinenti, l'offerta.

7.2 REGOLE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SUA VINCOLATIVITÀ

Ferme restando le indicazioni tecniche riportate nell'art. 1 e nel documento "*Norme tecniche di funzionamento del Sistema Telematico di Acquisto di Regione Toscana*" (consultabili all'indirizzo internet: <https://start.toscana.it>), di seguito sono indicate le modalità di caricamento dell'offerta nella piattaforma.

L'“OFFERTA” è composta da:

A - Documentazione amministrativa;

B - Offerta tecnica;

C - Offerta economica.

L'offerta tecnica ed economica e, qualora richiesto, la restante documentazione, devono essere sottoscritte con firma digitale (o altra firma elettronica qualificata), come meglio di seguito dettagliato.

Dichiarazioni sostitutive

Le dichiarazioni sostitutive sono redatte ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, qualora si tratti di concorrenti aventi sede legale in Italia o in uno dei Paesi dell'Unione europea; per i concorrenti non aventi sede legale in uno dei Paesi dell'Unione europea, le dichiarazioni sostitutive sono rese mediante documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

Tutte le dichiarazioni potranno essere redatte sui modelli predisposti e messi a disposizione sulla piattaforma START, ad esclusione dei documenti generati direttamente dal sistema START, previa compilazione online. Si precisa che l'utilizzo di tale modulistica non è obbligatorio, a condizione che siano ugualmente prodotte tutte le dichiarazioni ed i contenuti di tali moduli, nonché i documenti ad essi allegati nei termini indicati dal presente Avviso pubblico - disciplinare e nel rispetto delle forme previste dalle vigenti disposizioni normative

Tutte le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.p.r. 445/2000, ivi compreso il DGUE, la domanda di partecipazione, le dichiarazioni integrative, l'offerta tecnica e quella economica devono essere firmate digitalmente dal rappresentante legale del concorrente ovvero da un suo procuratore.

Tutte le dichiarazioni richieste ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara devono essere rese e firmate digitalmente dai concorrenti.

Documentazione

La documentazione presentata in copia viene prodotta ai sensi del decreto legislativo n. 82/2005.

In caso di concorrenti non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza. La documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità della traduzione dei documenti si attiverà il soccorso istruttorio.

Le dichiarazioni ed i documenti possono essere oggetto di richieste di chiarimenti da parte della stazione appaltante.

La Stazione appaltante si riserva di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

Vincolatività dell'offerta

Con la trasmissione dell'offerta, il concorrente accetta tutta la documentazione di gara, allegati e chiarimenti inclusi.

L'offerta è vincolante per il concorrente. **L'offerta vincola il concorrente fino al 31.12.2026.**

Avvertenze

La "Documentazione amministrativa" richiesta per l'ammissione alla gara deve essere separata dall'Offerta tecnica e da quella economica. Costituisce **causa di esclusione** la mancata separazione dell'Offerta Tecnica dall'Offerta Economica e l'inserimento di elementi concernenti il prezzo nella documentazione amministrativa o nell'offerta tecnica ove tale inserimento costituisca anticipazione del prezzo offerto del concorrente o, comunque, consenta la ricostruzione del prezzo offerto.

8. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Con la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 101 del Codice possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione, ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica.

Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. A titolo esemplificativo, si chiarisce che:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, del DGUE e delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile;

Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine di **5 (cinque)** giorni (art. 101, comma 3, del Codice), affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere, nonché la sezione della Piattaforma dove deve essere inserita la documentazione richiesta.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'**esclusione** del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitati alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

La stazione appaltante può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e dell'offerta economica. L'operatore economico è tenuto a fornire risposta nel termine di 5 (cinque) giorni. I chiarimenti resi dall'operatore economico non possono modificare il contenuto dell'offerta.

È facoltà della stazione appaltante invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

La stazione appaltante si riserva la facoltà di non attivare il soccorso istruttorio qualora riesca per conto proprio, muovendo da elementi desumibili dalla documentazione pervenuta, a verificare autonomamente l'effettivo possesso dell'elemento e/o della dichiarazione omessa/a o risultato/a irregolare.

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

L'operatore economico inserisce negli appositi spazi previsti dalla Piattaforma START per la documentazione amministrativa, tutta la seguente documentazione (di cui in dettaglio più avanti):

- domanda di partecipazione ed eventuale procura;
- DGUE;
- dichiarazioni integrative al DGUE di cui al Modulo A.1;
- garanzia provvisoria;
- autocertificazione relativa all'assolvimento dell'imposta di bollo dovuta sulla domanda di partecipazione (mediante marca da bollo);

9.1 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ED EVENTUALE PROCURA

AVVERTENZE PER LA COMPILAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione autogenerata dalla piattaforma START al momento non è adeguata alle disposizioni del D.Lgs. 36/2023 e quindi non vi è un perfetto

allineamento fra le dichiarazioni in essa contenute e le dichiarazioni che il concorrente deve rendere ai sensi della normativa vigente.

In particolare:

- la domanda generata da START richiede al concorrente di indicare i **soggetti cessati**, non compresi fra i soggetti di cui all'art. 94, comma 3, del vigente Codice (D.Lgs. 36/2023);
- **le dichiarazioni relative gli ulteriori soggetti previsti dall'art. 94, comma 3 del vigente Codice (amministratori del socio unico persona giuridica, amministratori di fatto), poiché non sono presenti nella domanda, dovranno essere rese a parte nel Modulo A.1- Dichiarazioni integrative al DGUE del concorrente;**
- il richiamo all' 93, comma 7 del D.Lgs. 50/2016 in tema di riduzioni della garanzia provvisoria, va inteso riferito all'art. 106, comma 8 del D.Lgs. 36/2023.

9.2 GENERAZIONE DELLA DOMANDA

La Domanda di partecipazione è generata dal sistema telematico. A tal fine il concorrente, dopo essersi identificato sul sistema START come precisato dal presente Avviso pubblico - disciplinare, dovrà:

- i. **Accedere** allo spazio dedicato alla gara sul sistema telematico;
- ii. **Definire la forma di partecipazione** (passo 1 della procedura di presentazione offerta) e eventualmente aggiornare le informazioni presenti nell'Indirizzario fornitori cliccando su "Modifica";
- iii. **Generare** il documento "*domanda di partecipazione*" accedendo alla Gestione della documentazione amministrativa del passo 2 della procedura di presentazione offerta;
- iv. **Scaricare** sul proprio pc il documento "*domanda di partecipazione*" generato dal sistema;
- v. **Firmare digitalmente** il documento "*domanda di partecipazione*" generato dal sistema. Il documento deve essere firmato digitalmente dal titolare o legale rappresentante o procuratore del soggetto concorrente che rende le dichiarazioni ivi contenute;
- vi. **Inserire** nel sistema il documento "*domanda di partecipazione*" firmato digitalmente nell'apposito spazio previsto.

Si raccomanda ai concorrenti, al fine del rispetto del principio di economicità e celerità del procedimento:

- **di non inserire sulla piattaforma documentazione non richiesta;**
- **di evitare di produrre più volte il medesimo documento, reinserendolo nei diversi spazi della piattaforma messi a disposizione del concorrente per la presentazione della documentazione amministrativa;**
- **di non allegare copia di documenti di identità dei firmatari, laddove il documento prodotto sia firmato digitalmente.**

Gli operatori economici devono verificare la completezza e l'esattezza delle informazioni contenute nel pdf "*domanda di partecipazione*" generato automaticamente dal Sistema. Per modificare o completare le informazioni mancanti

è necessario utilizzare la funzione “Modifica” presente al passo 1 della procedura di presentazione dell’offerta.

L’inserimento e la modifica dei dati anagrafici e di residenza dei soggetti di cui al comma 3 dell’art. 94 del D.Lgs. 36/2023, qualora non presenti nella domanda di partecipazione, deve essere effettuata utilizzando la funzione “Modifica anagrafica” presente nella home page.

9.3 EVENTUALE PROCURA

La domanda, come anche il DGUE e le dichiarazioni integrative, devono essere firmati digitalmente dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore munito della relativa procura.

Nel caso in cui la domanda di partecipazione, il DGUE e le altre dichiarazioni siano firmate da un procuratore, il concorrente **inserisce a sistema nell’apposito spazio, in alternativa:**

- a) l’originale informatico della procura firmato digitalmente dal notaio;
- b) copia informatica conforme all’originale della procura firmata digitalmente dal notaio;
- c) nel solo caso in cui dalla visura camerale del concorrente risulti l’indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, la dichiarazione sostitutiva firmata digitalmente resa dal procuratore attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura, ovvero copia della visura camerale.

9.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL BOLLO

La domanda di partecipazione deve essere presentata nel rispetto di quanto stabilito dal decreto del Presidente della Repubblica n. 642/1972 in ordine all’assolvimento dell’imposta di bollo. Il pagamento della imposta di bollo sulla domanda di partecipazione del valore di **Euro 16 (sedici)** dovrà avvenire mediante **contrassegno telematico (marca da bollo)**. A comprova del pagamento effettuato, il concorrente dovrà inserire sul sistema telematico nell’apposito spazio “*Comprova assolvimento imposta di bollo*” scansione del contrassegno telematico (marca da bollo), che dovrà essere previamente annullato con timbro o firma visibili nella copia per immagine ed associato alla procedura di gara in oggetto con apposita autocertificazione a firma del legale rappresentante dell’Impresa concorrente. A tal fine, potrà essere utilizzato anche il modello di autocertificazione messo a disposizione dalla Stazione appaltante su START. Il concorrente è onerato della conservazione del contrassegno telematico per il caso di successivi controlli anche da parte dell’Agenzia delle Entrate e si assume ogni responsabilità in caso di utilizzo plurimo dei contrassegni.

9.5 DOCUMENTO DI GARA UNICO EUROPEO – DGUE

Il concorrente dovrà compilare il **DGUE - Documento di Gara Unico Europeo - DGUE**.

Il DGUE consiste in una dichiarazione formale, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 da parte dell'operatore economico, attestante l'assenza dei motivi di esclusione, nonché il possesso dei requisiti speciali previsti dal presente avviso.

Il **DGUE** dovrà essere compilato e firmato digitalmente dal legale rappresentante o procuratore dell'operatore economico concorrente ed inserito sul sistema telematico nell'apposito spazio.

9.6 DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

Il concorrente rende inoltre le seguenti dichiarazioni, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, tramite il **modulo A.1**, con le quali:

- dichiara il possesso dei requisiti di cui al paragrafo 6 del presente Avviso pubblico-disciplinare di gara;
- indica gli ulteriori soggetti di cui all'art. 94, comma 3, non dichiarati nell'ambito della domanda di partecipazione;
- dichiara di accettare i contenuti dell'Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata negli appalti pubblici, sottoscritta in data 10 Ottobre 2019 tra il Comune di Firenze e la Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Firenze (ed approvata con Deliberazione della Giunta n. 347/2019), che si applica al presente appalto;
- dichiara di essere edotto degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento adottato dalla stazione appaltante con Delibera di Giunta Comunale n. 2021/G/000012 del 26/01/2021, pubblicato all'indirizzo <https://www.comune.fi.it/system/files/2021-02/Codice-comportamento-dipendenti-Comune-Firenze2021.pdf> e si impegna, in caso di aggiudicazione, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per quanto applicabile, il suddetto Codice, pena la risoluzione del contratto;
- attesta di essere informato che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente gara, e in generale per l'esecuzione dei compiti di interesse pubblico del Comune o comunque connessi all'esercizio dei suoi pubblici poteri, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici nonché dell'esistenza dei diritti di cui agli artt. 15 e ss. Del Regolamento UE 2016/679 GDPR; si obbliga, al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ad ottemperare a quanto previsto dalla legge n. 136 del 13/08/2010, in materia di tracciabilità;
- *[per gli operatori economici ammessi in concordato preventivo]* precisa gli estremi della domanda di concordato depositata nonché gli estremi del decreto di ammissione ed, inoltre, allega una relazione di un professionista che attesta la conformità al piano e la ragionevole capacità di adempimento del contratto, nonché **dichiara**, in caso di partecipazione in Raggruppamento, di non partecipare alla gara quale mandataria di un raggruppamento temporaneo di imprese e che le altre

imprese aderenti al raggruppamento non sono assoggettate ad una procedura concorsuale;

- dichiara, ai fini dell'applicazione dell'art. 35, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 36/2023, che non ci sono informazioni fornite nell'ambito dell'offerta che costituiscano segreti tecnici o commerciali e pertanto di autorizzare, qualora un partecipante alla gara eserciti la facoltà di "accesso agli atti", la stazione appaltante a consentire l'accesso a tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla gara

oppure

dichiara di non autorizzare la stazione appaltante a consentire l'accesso a tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla gara, indicando motivatamente in apposita dichiarazione (il cui facsimile è inserito nella documentazione di gara) le parti dell'offerta tecnica che costituiscono segreto tecnico/commerciale e, in quanto tali, da sottrarre all'accesso, **allegando copia, firmata digitalmente, dei documenti componenti l'offerta tecnica oscurati nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali²; la dichiarazione e la copia dei documenti oscurata dovrà essere inserita nell'offerta tecnica (cfr. paragrafo 8 del presente avviso). Qualora non venga prodotta la dichiarazione e/o la copia dei documenti oscurata, l'offerta sarà ritenuta interamente accessibile.**

Il **Modulo A.1** dovrà essere compilato e firmato digitalmente dal legale rappresentante o procuratore dell'operatore economico concorrente ed inserito sul sistema telematico nell'apposito spazio.

9.7 GARANZIA PROVVISORIA

Il concorrente, singolo o associato, dovrà costituire, a pena di esclusione, una garanzia provvisoria di € 39.950,00 (euro trentanovemilanovecentocinquanta/00) equivalente 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.

Ai sensi dell'art. 106, comma 6, del Codice, la garanzia copre la mancata aggiudicazione dopo la proposta di aggiudicazione e la mancata sottoscrizione del contratto imputabili a ogni fatto riconducibile all'affidatario o conseguenti all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

Come già detto sopra, la garanzia provvisoria è costituita, a scelta del concorrente sotto forma di cauzione o di fideiussione.

La cauzione è costituita mediante accredito, con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, presso l'istituto incaricato del servizio di tesoreria o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice, con versamento con causale *"Garanzia provvisoria procedura aperta per selezione di Società di gestione del risparmio (SGR) nel cui Fondo immobiliare conferire in apporto, mediante diritto di superficie, terreni a fronte di un controvalore rappresentato da quote del Fondo*

2 Come da Bando tipo 1/2023, approvato dal Consiglio dell'ANAC con delibera n. 309 del 27 giugno 2023.

stesso e dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare l'area per realizzazione di housing sociale", beneficiario Comune di Firenze Palazzo Vecchio - IBAN: IT7510306902887100000300015.

La fideiussione può essere rilasciata:

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie>

http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante.

In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre nelle medesime forme di cui sopra una nuova garanzia provvisoria del medesimo o di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

10. OFFERTA TECNICA

L'operatore economico inserisce l'offerta tecnica nella Piattaforma a pena di inammissibilità dell'offerta. L'offerta è firmata secondo le modalità previste al precedente art. 7.

10.1 L'offerta tecnica deve contenere, **a pena di esclusione**, il progetto di valorizzazione delle aree proposto, con illustrazione degli elementi di valutazione di cui ai criteri indicati nella tabella di cui al successivo punto 12.1, corredato di Business Plan e Regolamento di gestione del Fondo.

Il Business Plan non dovrà in alcun modo contenere anticipazioni dell'offerta economica, **a pena di esclusione**.

In particolare, ai fini della redazione del progetto di valorizzazione e della relativa valutazione il concorrente dovrà inserire su START nell'apposito spazio per l'offerta tecnica:

a) con riferimento ai criteri di valutazione nn. 1, 3 e 9 (e per ciascun criterio):

- una relazione descrittiva composta da un numero massimo di 4 facciate numerate, formato A4; non verranno conteggiati eventuali copertine, indici e/o sommari;
- eventuale allegato ad illustrazione di quanto contenuto nella suddetta relazione, di massimo 2 facciate numerate, formato A3;
- la relazione e l'eventuale allegato dovranno recare in alto nella prima pagina il titolo dell'elaborato come segue: Criterio n..... “.....”;

b) per quanto riguarda il criterio 2: Business Plan e Regolamento di gestione del Fondo e relazione descrittiva composta da un numero massimo di 4 facciate numerate, formato A4 (non verranno conteggiati eventuali copertine, indici e/o sommari), recante in alto nella prima pagina “Criterio n. 2 “.....”; l'operatore dovrà indicare le ipotesi di tasso di redditività ipotizzato delle quote, che il Comune di Firenze andrà a sottoscrivere all'esito del conferimento in apporto nel Fondo del diritto di superficie sulle aree.

c) con riferimento ai criteri nn. 4, 5, 6, 7 e 8: Modulo OT – Offerta Tecnica.

10.2 L'offerta tecnica deve rispettare, **pena l'esclusione**, le caratteristiche minime stabilite nei documenti della presente procedura. In particolare:

- a) Destinazione d'uso: realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone convenzionato (housing sociale), conformemente alle prescrizioni urbanistiche;
- b) Durata del Fondo immobiliare: non inferiore a 20 anni decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto di apporto;
- c) Durata massima del diritto superficie delle aree conferite nel fondo: 90 anni;
- d) Durata degli affitti calmierati: minimo 15 anni;
- e) Canone calmierato di locazione mensile non superiore a 8,00 €/mq;
- f) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate a pag 12 e seguenti della Relazione illustrativa;
- g) Previsione di funzioni diverse da quella residenziale (minimo 1.500 mq di SUL) nei locali dei lotti 6, 7, 10 e 11a posti al piano terra lungo il boulevard centrale (viabilità ciclopeditone);
- h) Previsione ai piani terra dei lotti 6, 7, 10 e 11a di vani per le attività condominiali e di servizio all'housing sociale.

10.3 Ulteriore documentazione:

L'operatore economico potrà allegare, altresì, all'offerta **una dichiarazione firmata contenente i dettagli dell'offerta coperti da riservatezza**, argomentando in modo congruo le ragioni per le quali eventuali parti dell'offerta sono da segretare. Il concorrente a tal fine dovrà allegare anche una copia firmata dei documenti resi in sede di offerta tecnica adeguatamente oscurati nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali. In caso manchi la suddetta dichiarazione e/o la copia oscurata l'offerta tecnica sarà ritenuta accessibile. **In ogni caso non potrà essere secretata l'intera offerta tecnica.** Resta ferma, la facoltà della stazione appaltante di valutare la fondatezza delle motivazioni addotte e di chiedere al concorrente di dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commerciali.

*** ** ***

Ai fini dell'inserimento sulla Piattaforma dell'Offerta Tecnica, sempre nell'ambito del «Passo 2» del percorso guidato di «Presentazione offerta», l'Offerente deve:

- a) **produrre** sulla Piattaforma la documentazione costituente l'Offerta tecnica in file formato PDF/A;
- b) **sottoscrivere** con firma digitale;
- c) **caricare** sulla Piattaforma con il comando «carica documento».

L'offerta tecnica deve essere firmata digitalmente dal legale rappresentante del concorrente, o da un suo procuratore (che dovrà inserire a sistema copia della relativa procura).

Costituisce **causa di esclusione** la mancata separazione dell'Offerta Tecnica dall'Offerta Economica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo all'interno dell'Offerta Tecnica ove tale inserimento costituisca anticipazione del prezzo offerto del concorrente o, comunque, consenta la ricostruzione del prezzo offerto.

In caso di aggiudicazione e conseguente stipula del contratto, l'offerta tecnica presentata costituisce obbligazione contrattuale specifica, senza ulteriori oneri per la Stazione appaltante, che integra automaticamente la documentazione posta a base di gara e che confluisce nel contratto da stipulare anche qualora non sia materialmente allegata o richiamata da questo.

11. OFFERTA ECONOMICA

Per presentare l'offerta economica il soggetto concorrente dovrà:

- **Accedere** allo spazio dedicato alla gara sul sistema telematico;
- **Compilare** il form on-line accedendo alla Gestione della documentazione economica del passo 2 della procedura di presentazione offerta;
- **Scaricare** sul proprio PC il documento "offerta economica" generato dal sistema;
- **Firmare** digitalmente il documento "offerta economica" generato dal sistema, senza apporre ulteriori modifiche;
- **Inserire nel sistema il documento "offerta economica" firmato digitalmente nell'apposito spazio previsto.**

L'offerta economica si compone del seguente documento di offerta: a) Modello generato dalla Piattaforma, nel quale l'operatore deve indicare, in valuta, il valore monetario attribuito alle aree oggetto di conferimento, mediante diritto di superficie, al Fondo da parte del Comune; valore che non potrà essere inferiore ad €/mq. 235,00, ovvero, rapportato a mq 17.000 di SUL stimata, a € 3.995.000,00, **a pena di esclusione.**

Il valore offerto, dovrà essere espresso in valuta e verranno prese in considerazione fino a 2 (due) cifre decimali. Il documento di offerta dovrà essere firmato digitalmente.

12. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La SGR sarà selezionata sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo di cui all'art. 108 del D. Lgs. 36/2023, secondo i criteri di valutazione e relativi punteggi di seguito indicati.

Tabella n. 1 – Punteggi offerta tecnica ed economica.

OFFERTA	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	90
Offerta economica	10
TOTALE	100

L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà determinata da una commissione giudicatrice, nominata dalla stazione appaltante ai sensi dell'articolo 93 del Codice.

12.1 Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Tabella n. 2- Criteri valutazione offerta tecnica e punteggi relativi

N.	CRITERI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO MAX
1	Esperienza della SGR	Saranno valutati: gli anni di esperienza della SGR nella gestioni di fondi, anche in relazione al relativo valore; gli anni di esperienza nel settore dell'Housing sociale, anche con riferimento al volume di investimenti realizzato	Punti 6
2	Qualità della strategia della gestione del Fondo	Saranno valutate le strategie gestionali, anche in relazione alle caratteristiche ambientali e sociali, e l'aver già raccolto impegni di sottoscrizione di quote vincolanti di valore tale da consentire l'adeguamento dell'Immobile alla funzione di housing sociale minimizzando il ricorso all'indebitamento. Oggetto di valutazione saranno il Regolamento del Fondo e il Business Plan, oltre alla qualità (definita in termini	Punti 14

		di solidità economica e finalità) e quantità degli investitori. Con riferimento al Regolamento del Fondo e al Business plan, saranno oggetto di peculiare valutazione: a. il tasso di redditività ipotizzato per le quote che il Comune di Firenze andrà a sottoscrivere; b. il livello massimo di indebitamento che il Fondo può assumere in rapporto al valore complessivo netto; c. eventuale riconoscimento di prerogative di natura amministrativa al Comune di Firenze come quotista: tipologia e qualità dei diritti attribuiti all'Ente in qualità di socio* (diritti ad personam) nonché in relazione alla categoria (diritti ad quotam). d. il tasso di redditività delle quote, che il Comune di Firenze andrà a sottoscrivere all'esito del conferimento in apporto nel Fondo del diritto di superficie sulle aree. *A titolo esemplificativo: i. diritti inerenti la nomina dei componenti dell'organo amministrativo dell'organo di liquidazione; dell'organo di controllo; ii. diritti relativi al compimento di atti di gestione; iii. diritti di prelazione iv. diritti di gradimento	
3	Qualità delle modalità organizzative e del team di gestione	Saranno valutate l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della SGR al fini del perseguimento degli obiettivi di progetto e le modalità organizzative dei servizi offerti, anche in relazione al monitoraggio e alla mitigazione dei rischi inerenti all'attività di gestione, nonché le competenze nel settore immobiliare dei componenti del team di gestione	Punti 10

4	Durata del diritto di superficie	Saranno valorizzate le proposte che prevedano una durata del diritto di superficie inferiore a quella massima (90 anni) prevista dall'Avviso pubblico - disciplinare di gara	(totale da 65-90 anni) punti max 5 diritto di superficie pari a 90 anni:... 0 punti diritto di superficie ≥ 85 e < 90 anni: 1 punto diritto di superficie ≥ 80 e < 85 anni: 2 punti diritto di superficie ≥ 75 e < 80 anni: 3 punti diritto di superficie ≥ 70 e < 75 anni: 4 punti diritto di superficie ≥ 65 e < 70 anni: 5 punti
5	Durata dei contratti di locazione per i futuri inquilini	Saranno valorizzate le proposte che prevedano una durata dei contratti di locazione superiore a quella minima (3+2) prevista dall'Avviso pubblico - disciplinare di gara	Punti max 6 2 punti per ogni anno ulteriore di durata dei contratti di locazione fino ad un massimo di 6 punti
6	Durata degli affitti calmierati	Sarà attribuito un punteggio maggiore alle proposte che prevedano una durata	Punti max 10 15 anni= zero

		degli affitti calmierati superiore alla durata minima (15 anni) prevista dal presente Avviso pubblico - disciplinare. Conseguentemente, ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo al criterio in questione, dovrà essere adeguatamente motivata la sostenibilità della maggiore durata proposta.	1 punto per ogni anno di affitto calmierato aggiuntivo con il limite massimo di 25 anni complessivi
7	Canone calmierato di locazione mensile inferiore a 8,00 €/mq	Sarà attribuito un punteggio maggiore alle proposte che prevedano un canone calmierato di locazione mensile inferiore al canone di 8,00 €/mq)	Punti max 15 8,00 euro=zero punti 1 punto ogni 10 centesimi di riduzione del canone
8	Valore €/mq proposto in ipotesi di cessione delle unità immobiliari alla scadenza del fondo	Sarà attribuito un punteggio maggiore alle proposte che prevedano un abbattimento del valore €/mq di cessione delle unità immobiliari assunto a riferimento per il calcolo del futuro valore di cessione nel PEF a partire dalla quotazione OMI vigente ad oggi per la zona in esame	Punti max 12 Valore OMI vigente: punti zero 1 punto ogni 50 euro di riduzione rispetto al valore OMI vigente
9	Soluzioni progettuali migliorative	Saranno valorizzate le idee progettuali: • per spazi con soluzioni tecnologiche a vantaggio di categorie specifiche di cittadini (anziani over 65 anni autosufficienti; disabili; cittadini interessati da progetti “durante e dopo di noi”) definendo anche eventuali spazi comuni; • che massimizzino l'utilizzo dei locali posti al piano terra lungo il boulevard centrale per funzioni diverse da quella residenziale (minimo 1.500 mq di SUL)	Punti max 12

12.2 Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica

Ciascun criterio avrà un punteggio massimo di tipo discrezionale, valutato dalla commissione, oppure tabellare (criterio oggettivo).

A ciascuno degli elementi qualitativi, cui è assegnato un punteggio discrezionale (criteri nn. 1, 2, 3 e 9), ciascun commissario attribuirà, discrezionalmente ed a suo insindacabile giudizio, in base all'esame della documentazione fornita, un coefficiente variabile da 0 a 1 sulla base della seguente scala di valutazione:

Tabella 3 – Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica

Valutazione	Descrizione	Coefficiente
Ottimo	Il criterio è trattato in modo completamente esauriente e quanto proposto dimostra approfondita conoscenza ed esperienza su quanto proposto	1
Buono	Il criterio è trattato in modo esauriente e quanto proposto risponde pienamente alle attese	0,75
Discreto	Il criterio è trattato in modo adeguato e quanto proposto risponde in maniera più che sufficiente rispetto alle attese	0,50
Sufficiente	Il criterio è trattato in modo sufficiente e quanto proposto soddisfa in maniera appena sufficiente le attese	0,25
Insufficiente	Il criterio è trattato in modo non adeguato rispetto alle attese	0

La valutazione delle offerte in relazione ai criteri di natura qualitativa sarà effettuata da parte di ciascuno dei componenti la Commissione.

I coefficienti sopra descritti sono determinati: a) mediante l'attribuzione discrezionale del coefficiente da parte di ogni commissario; b) determinando la media dei coefficienti che ogni commissario ha attribuito a ciascuna offerta su ciascun criterio.

A ciascuno degli elementi cui è assegnato un punteggio tabellare (criteri da 4 a 8 di cui alla tabella n. 2), il relativo punteggio è assegnato, automaticamente e in valore assoluto, sulla base della presenza o assenza nell'offerta, dell'elemento richiesto.

12.3 Criterio di valutazione dell'offerta economica e metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta economica

Rialzo in valuta del valore di stima delle aree da conferire, mediante diritto di superficie, al Fondo; valore non inferiore a €/mq. 235,00.

All'elemento economico sarà attribuito un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la seguente formula [interpolazione lineare]:

$$Ci = \frac{Vai - Vbase}{Vmax - Vbase}$$

dove:

Ci = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

Vai = valore offerto dal concorrente i-esimo.

$Vbase$ = valore minimo delle aree, pari ad €/mq 235,00;

$Vmax$ = valore massimo offerto in aumento

Il punteggio massimo assegnabile per l'offerta economica è di 10 punti.

12.4 Metodo per il calcolo dei punteggi

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti procede, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio qualitativo e quantitativo (fatta eccezione per i tabellari) secondo il metodo aggregativo compensatore.

Il punteggio per il concorrente i-esimo è dato dalla seguente formula:

$$Pi = Cai \times Pa + Cbi \times Pb + \dots Cni \times Pn$$

dove Pi = punteggio concorrente i;

Cai = coefficiente criterio di valutazione a, del concorrente i;

Cbi = coefficiente criterio di valutazione b, del concorrente i;

.....

Cni = coefficiente criterio di valutazione n, del concorrente i;

Pa = peso criterio di valutazione a;

Pb = peso criterio di valutazione b;

.....

Pn = peso criterio di valutazione n.

Al risultato della suddetta operazione verranno sommati i punteggi tabellari, già espressi in valore assoluto, ottenuti dall'offerta del singolo concorrente.

I punteggi saranno attribuiti utilizzando fino alla seconda cifra decimale arrotondata all'unità superiore, qualora la terza cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

13. COMMISSIONE DI VALUTAZIONE

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, è nominata una commissione di valutazione composta da n. 3 membri. La composizione della commissione giudicatrice e i curricula dei componenti sono pubblicati sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente". La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e fornisce ausilio al Responsabile unico del procedimento nella valutazione della congruità delle offerte tecniche ed economiche. Può riunirsi con modalità telematiche che salvaguardino la

riservatezza delle comunicazioni ed opera attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale.

14. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

La prima sessione avrà luogo il giorno 02/10/2025, alle ore 09:30, salvo impedimenti, mediante l'utilizzo della piattaforma telematica START.

La Piattaforma consente lo svolgimento delle sessioni di gara preordinate all'esame:

- della documentazione amministrativa;
- delle offerte tecniche;
- delle offerte economiche.

Alle sedute di gara **non è prevista la presenza del pubblico.**

Lo svolgimento telematico della procedura, che ne consente il completo e tempestivo tracciamento, oltre all'inviolabilità delle offerte, garantisce la pubblicità. Garantisce altresì il rispetto delle disposizioni del codice in materia di riservatezza delle operazioni e delle informazioni relative alla procedura di gara, nonché il rispetto dei principi di trasparenza.³

Tramite la piattaforma saranno forniti ai concorrenti gli aggiornamenti circa la procedura.

15. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il seggio di gara, formato da un Presidente e due testimoni, procederà alla verifica della documentazione amministrativa dei concorrenti. A tal fine il Presidente del seggio di gara farà accesso all'area della piattaforma contenente la documentazione amministrativa (c.d. "busta amministrativa"), mentre l'offerta tecnica e l'offerta economica restano, chiuse, segrete e bloccate dal sistema, e procederà quindi a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa presentata rispetto a quanto richiesto nel presente Avviso pubblico - disciplinare, e in particolare a verificare la correttezza e la completezza della documentazione e delle dichiarazioni presentate circa il possesso dei requisiti generali e speciali;
- b) richiedere eventuali chiarimenti o attivare la procedura di soccorso istruttorio di cui al precedente paragrafo 8;
- c) verificare la documentazione presentata in sede di chiarimenti e/o eventuale soccorso istruttorio e ad esporre le risultanze delle valutazioni effettuate;
- d) approvare sulla piattaforma START la documentazione del soggetto verificato, risultata regolare, disponendone l'ammissione;
- e) a proporre al RUP⁴ l'esclusione del concorrente, nel caso in cui, all'esito della verifica documentazione amministrativa e dell'eventuale soccorso istruttorio, risulti la presenza di un motivo di esclusione o il mancato rispetto dei criteri di selezione.

Le eventuali esclusioni saranno comunicate ai sensi dell'art. 90, comma 1, lettera d, del Codice, entro cinque giorni dalla loro adozione.

Il Presidente del Seggio di gara darà quindi comunicazione al RUP circa l'esito delle

³ Come da Bando tipo ANAC n. 1, approvato con delibera n. 309 del 27 giugno 2023 e relazione illustrativa.

⁴ Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera d) dell'allegato I.2 del Codice.

operazioni.

16. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE

Le sedute di gara relative all'apertura e verifica delle offerte tecniche ed economiche sono gestite dalla Commissione giudicatrice e sono verbalizzate.

La Commissione giudicatrice procederà tramite il sistema telematico a:

- sbloccare ed aprire le offerte tecniche e verificarne la regolarità formale e la consistenza;
- all'esame e valutazione delle offerte tecniche;
- all'eventuale esclusione delle offerte tecniche, con conseguente comunicazione alla Stazione appaltante per l'adozione del provvedimento di esclusione.

In particolare, la Commissione, in una o più **sedute** stabilite dalla stessa Commissione giudicatrice tenendo conto dei termini per la conclusione delle operazioni, procederà :

- all'esame e alla valutazione delle offerte tecniche, assegnando i punteggi con i criteri e le modalità di cui al presente Avviso pubblico – disciplinare di gara;
- a riepilogare i punteggi complessivamente attribuiti alle singole offerte tecniche e a inserire i punteggi nel sistema telematico, dando atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti;
- ad aprire le offerte economiche, a verificarne la regolarità formale, ad effettuare il calcolo dei punteggi e ad inserire i punteggi nel sistema telematico.

La Commissione Giudicatrice approverà sul sistema telematico, a seguito dell'esito della valutazione dell'offerta economica, la documentazione economica ed attribuirà i punteggi totali; formulerà, infine, la classifica della gara.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, è 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 per il prezzo e l'offerta tecnica, deciderà la sorte.

Il Comune di Firenze comunicherà il giorno e l'ora del sorteggio secondo le modalità previste punto 2.3. All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, redigerà la graduatoria.

*** ** ***

L'offerta è esclusa in caso di:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero inserimento di elementi concernenti il prezzo nella documentazione amministrativa o nell'offerta tecnica;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative;
- presentazione di offerte inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per l'informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi;
- presentazione di offerte inammissibili ai sensi dell'art. 70, comma 4 del Codice.

17. AGGIUDICAZIONE

Al termine delle operazioni di cui al paragrafo 16, il Presidente della Commissione di Valutazione formula la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato

la migliore offerta, chiudendo le operazioni di gara e trasmettendo al Responsabile del Procedimento tutti gli atti e documenti della gara ai fini dei successivi adempimenti.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea, l'Ente può decidere, entro 30 giorni dalla conclusione delle valutazioni delle offerte, di non procedere all'aggiudicazione. L'aggiudicazione è disposta all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti dal presente Avviso/Disciplinare. In caso di esito negativo delle verifiche, si procede all'esclusione e allo scorrimento della graduatoria.

18.SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI APPORTO ED ESTINZIONE DEL FONDO

Con la presentazione dell'offerta, la SGR si impegna alla stipula di un atto di apporto che sia conforme alle norme (di legge, di regolamento e adottate dagli organi di vigilanza del credito e del mercato finanziario) e agli usi connessi al tipo contrattuale aggiudicato, nonché del contestuale (e collegato) atto di compravendita eventualmente necessario a perfezionare l'acquisto delle quote. Con la presentazione dell'offerta, inoltre, la SGR si impegna a sottoscrivere gli ulteriori impegni assunti attraverso la presentazione dell'offerta e relative proposte migliorative, quale contenuto ulteriore e specifico che verrà aggiunto all'atto di apporto.

Si procede, mediante atto notarile, alla sottoscrizione dell'atto di apporto (e eventuali atti collegati) con la SGR risultata aggiudicataria, che, a tal fine, produce la positiva delibera di investimento adottata dai competenti organi entro il **31.12.2026** dall'adozione del provvedimento di aggiudicazione.

In caso di mancata produzione della delibera in questione, si procede all'esclusione e allo scorrimento della graduatoria.

La garanzia provvisoria dell'aggiudicatario è svincolata automaticamente al momento della stipula del contratto; la garanzia provvisoria degli altri concorrenti è svincolata con il provvedimento di aggiudicazione e perde, in ogni caso, efficacia entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione dell'atto.

Con la stipula dell'atto di apporto avverrà il conferimento, mediante diritto di superficie, dell'aree oggetto di intervento. La disponibilità delle aree, soggette a interventi di bonifica a cura di questo Ente, è prevista entro il 31.12.2026.

In considerazione della specificità del bene e della complessità delle diverse e necessarie attività (operazioni di bonifica, ecc.), almeno tre mesi prima del citato termine (e perciò entro il 30.09.2026) le parti verificheranno congiuntamente l'andamento delle operazioni al fine di accordarsi per l'individuazione di un eventuale nuovo termine, fermo restando che la SGR nulla potrà pretendere a titolo di indennizzo o altro.

Alla scadenza del fondo, nel caso di futura vendita degli appartamenti realizzati, l'Amministrazione si riserva la facoltà di esercitare il diritto di prelazione, qualora lo stesso non sia esercitato dagli affittuari.

Un anno prima della cessione delle unità immobiliari dovrà essere fornita una perizia giurata, redatta da soggetto terzo indipendente e di comprovata professionalità, di stima del valore delle suddette unità immobiliari.

19. CODICE DI COMPORTAMENTO

L'aggiudicatario deve uniformarsi ai principi e, per quanto compatibili, ai doveri di condotta richiamati nel Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 62 nel Codice di comportamento di questa stazione appaltante, pubblicato sul sito della stazione appaltante al seguente link: <https://www.comune.fi.it/system/files/2021-02/Codicecomportamento-dipendenti-Comune-Firenze2021.pdf> e nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, confluito nella sottosezione Rischi corruttivi e trasparenza del PIAO approvato con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 2023/G/00203 del 9 maggio 2023.

In seguito alla comunicazione di aggiudicazione e prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario ha l'onere di prendere visione dei predetti documenti pubblicati sul sito della stazione appaltante.

20. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti da contratto sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Firenze, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

Il contratto di appalto non conterrà la clausola compromissoria. È pertanto escluso il ricorso all'arbitrato per la definizione delle controversie nascenti dal presente appalto.

21. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 30.06.2003, n. 196 e ss.mm.ii e del Regolamento UE 2016/679 GDPR nell'ambito della gara regolata dal presente Avviso pubblico - disciplinare di gara e in generale per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici.

Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipula del contratto con l'aggiudicatario, è richiesto ai concorrenti di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione del D.Lgs 30.6.2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Ai sensi e per gli effetti della suddetta normativa, circa il loro utilizzo si precisa quanto segue:

Finalità del trattamento

I dati inseriti nella "domanda di partecipazione", nelle dichiarazioni integrative, nel "DGUE", nelle offerte ed in tutta la documentazione prodotta vengono acquisiti ai fini della partecipazione (in particolare ai fini dell'effettuazione della verifica dell'assenza dei motivi di esclusione, del possesso dei criteri di selezione individuati nell'Avviso/disciplinare di gara) nonché dell'aggiudicazione e, comunque, in ottemperanza alle disposizioni normative vigenti. I dati da fornire da parte del concorrente aggiudicatario vengono acquisiti, oltre che ai fini di cui sopra, anche ai fini della stipula e dell'esecuzione del

contratto, compresi gli adempimenti contabili ed il pagamento del corrispettivo contrattuale.

Il trattamento è necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il Titolare del trattamento.

Modalità del trattamento dei dati

Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere effettuato mediante strumenti informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati

I dati potranno essere comunicati a:

- soggetti anche esterni all'Amministrazione aggiudicatrice, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte di Commissioni di valutazione e/o di verifica o collaudo che verranno di volta in volta costituite;
- altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti dal Codice e dalla legge n. 241/1990 e ss.mm.ii;
- a soggetti, enti o autorità a cui la comunicazione sia obbligatoria in forza di disposizioni di legge o di ordini delle autorità;
- ad amministratori di sistema;
- per esercitare i diritti del Titolare, ad esempio il diritto di difesa in giudizio.

I dati inoltre potrebbero essere pubblicati sulle pagine dell'Ente (Amministrazione Trasparente, Albo Pretorio e simili) o in banche dati nazionali/regionali quando previsto dalla Legge.

Titolare, responsabili e incaricati del trattamento dei dati

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Firenze.

Responsabili interni del trattamento dei dati sono i Dirigenti del Comune di Firenze Responsabili della relativa fase della procedura.

Responsabile esterno del trattamento dei dati è il Gestore del Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana.

Incaricati del trattamento dei dati sono i dipendenti del Gestore del Sistema e del Comune di Firenze assegnati alle strutture interessate dal presente appalto.

L'informativa dettagliata sul trattamento, 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/privacy> ed è inclusa nella documentazione di gara inserita sulla piattaforma START.

22. ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti della procedura è assicurato in modalità digitale mediante acquisizione diretta dei dati e delle informazioni inseriti nelle piattaforme di e-procurement, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 35 del D.Lgs. 36/2023 e dalle vigenti disposizioni

in materia di diritto di accesso ai documenti amministrativi. Gli atti, i dati e le informazioni di gara sono resi disponibili ai partecipanti alla procedura secondo le modalità indicate all'articolo 36 del codice.

Ai sensi del comma 2 del sopra citato art. 35, il diritto di accesso è differito:

- nelle procedure aperte, in relazione all'elenco dei soggetti che hanno presentato offerte, fino alla scadenza del termine per la presentazione delle medesime;
- in relazione alle offerte, fino all'aggiudicazione.

Si invitano gli operatori concorrenti a NON inserire documenti di riconoscimento - del tutto inutili qualora i file siano firmati digitalmente -, nella propria documentazione di gara, evidenziando che qualora inseriti saranno resi accessibili.

Il Direttore dell'Ufficio Speciale Abitare e Housing
Dott. Vincenzo Augusto Cavalleri