



## AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

**Oggetto: avviso per manifestazione di interesse finalizzata all'affidamento, mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c), del D.lgs. n°36/2023, dei lavori di "Manutenzione straordinaria di locale posto al piano primo dell'immobile di proprietà di Patrimonio Pisa Srl sito in Pisa via Cesare Battisti 53"**

### 1. Premessa

Con il presente Avviso si comunica Patrimonio Pisa Srl intende acquisire manifestazioni d'interesse per la partecipazione alla procedura negoziata per l'affidamento dell'appalto dei lavori di manutenzione straordinaria di locale posto al piano primo dell'edificio denominato "Sesta Porta" sito in via Cesare Battisti 53, Pisa come specificato nel successivo paragrafo 2. La presente indagine di mercato e la successiva procedura negoziata sono svolte ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. c) del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici, di seguito "Codice").

Si preavvisa che, tenuto conto in generale delle prescrizioni di legge sul contenimento della durata delle procedure di gara e in particolare dell'esigenza di Patrimonio Pisa Srl di rendere maggiormente fruibili i locali su cui interverranno i lavori, tutte le fasi inerenti all'intervento in oggetto saranno improntate alla semplificazione e al massimo contenimento possibile dei tempi necessari.

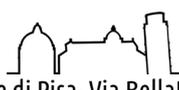
Le manifestazioni d'interesse hanno l'unico scopo di comunicare la disponibilità a essere invitati a presentare offerta nella successiva procedura negoziata.

Sia l'indagine di mercato, per la quale è richiesta la presentazione di una manifestazione di interesse, sia la successiva procedura negoziata sono svolte esclusivamente attraverso la piattaforma Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START), accessibile all'indirizzo <https://start.toscana.it>.

La stazione appaltante si riserva fin d'ora la facoltà di sospendere, modificare o annullare la presente indagine e/o di non dare seguito alla successiva procedura negoziata.

### 2. Oggetto e valore dei lavori, criterio di aggiudicazione, tempi di esecuzione

**2.1.** Oggetto dell'appalto sono i lavori di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso di locale posto al piano primo dell'edificio denominato "Sesta Porta" sito in via Cesare Battisti 53, Pisa.



I lavori comprendono, sinteticamente:

suddivisione dell'unico grande ambiente esistente in undici locali destinati ad uffici con disimpegno centrale oltre ad un archivio e ad un blocco servizi igienici costituito da antibagno, tre wc con lavandino. La ripartizione interna è ottenuta per mezzo di pareti in cartongesso, ad esclusione delle pareti di separazione tra il disimpegno e gli uffici che saranno realizzate in vetro con montanti in acciaio e infissi in vetro. In tutti i locali è prevista l'installazione di controsoffitti, di una pavimentazione flottante di 13 cm e la riconfigurazione delle finestrate. È inoltre previsto adeguamento dell'impianto elettrico, idro-termomeccanico e antincendio.

## 2.2.

Importo dell'appalto è complessivamente pari ad **€. 326.068,46** costi della sicurezza e costo manodopera compresi.

Importo dei *lavori* **€. 324.168,90** oltre IVA come per legge

*Costi della Sicurezza* non ribassabili per **€. 1.899,56**

*Costi Manodopera* per **€. 73.843,52** calcolati sulla scorta del CCNL Edilizia Industria

I lavori avranno ad oggetto le seguenti categorie:

- a) **OG1** → PREVALENTE → **€. 241.983,96** che contiene lavori rientranti in **OS 3** non scorporabili quantificati in **€. 12.923,53**
- c) **OS 28** → SCORPORABILE → **€. 48.855,65**
- d) **OS 30** → SCORPORABILE → **€. 33.329,29**

**L'importo soggetto a ribasso è complessivamente pari a €. 324.168,90**

Il contratto sarà stipulato a corpo

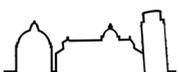
2.3. L'appalto verrà aggiudicato mediante il criterio del minor prezzo.

2.4. I tempi massimi previsti per l'esecuzione dei lavori in oggetto sono pari a 207 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla consegna dei lavori.

### 3. Requisiti dell'Operatore Economico

L'Operatore Economico deve possedere i seguenti requisiti generali e speciali, necessari per la partecipazione alla procedura negoziata e per l'affidamento dell'appalto di lavori sopra descritto:

Requisiti di ordine generale: assenza delle cause di esclusione dalla partecipazione a una procedura di affidamento di un contratto pubblico, di cui al Libro II, Parte V, Titolo IV, Capo



II, del Codice, e con riferimento ad ogni altra disposizione legislativa e regolamentare vigente in materia;

- Requisiti di idoneità: iscrizione al registro delle imprese c/o la C.C.I.A.A.
- Requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale: attestazione SOA in corso di validità, rilasciata da società di attestazione regolarmente autorizzata in classifica I<sup>^</sup> o II<sup>^</sup> come meglio specificato qui di seguito.

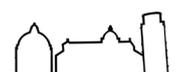
In particolare, l'impresa dovrà avere idonea qualificazione secondo le seguenti modalità:

- **OG 1: edifici civili ed industriali; Classifica I<sup>^</sup>**: fino ad €. 258.000,00 nel caso di idonea qualificazione anche per le categorie scorporabili;
- **OG 1: edifici civili ed industriali; Classifica II<sup>^</sup>**: fino ad €. 516.000,00 nel caso di ricorso al subappalto necessario per le categorie scorporabili.

*Ai sensi dell'art. 30, commi 1 e 2, allegato II.12 al Codice "il concorrente singolo può partecipare alla gara qualora sia in possesso della qualificazione nella categoria prevalente per l'importo totale dei lavori ovvero sia in possesso dei requisiti relativi alla categoria prevalente e alle categorie scorporabili per i singoli importi. I requisiti relativi alle categorie scorporabili non posseduti dall'impresa devono da questa essere posseduti con riferimento alla categoria prevalente." Ai sensi dell'art. 30, commi 1 e 2, allegato II.12 al Codice "il concorrente singolo può partecipare alla gara qualora sia in possesso della qualificazione nella categoria prevalente per l'importo totale dei lavori ovvero sia in possesso dei requisiti relativi alla categoria prevalente e alle categorie scorporabili per i singoli importi. I requisiti relativi alle categorie scorporabili non posseduti dall'impresa devono da questa essere posseduti con riferimento alla categoria prevalente."*

*Ai sensi dell'art. 2, comma 2, Allegato II.12, D.Lgs. n. 36/2023, "La qualificazione in una categoria abilita l'operatore economico a partecipare alle gare e a eseguire i lavori nei limiti della propria classifica incrementata di un quinto; nel caso di imprese raggruppate o consorziate la medesima disposizione si applica con riferimento a ciascuna impresa raggruppata o consorziata, a condizione che essa sia qualificata per una classifica pari ad almeno un quinto dell'importo dei lavori a base di gara" e pertanto per eseguire i lavori l'operatore economico dovrà essere in possesso di adeguata qualificazione.*

Si ricorda, inoltre, che gli operatori economici che avranno manifestato interesse e che saranno stati invitati alla procedura di gara negoziata potranno presentare offerta come concorrenti singoli o come capogruppo (mandataria) di operatori riuniti, ai sensi dell'art. 68 c. 19 del Codice.



#### **4. Termine per la manifestazione di interesse**

Tenuto conto del necessario contenimento dei tempi da adottarsi in tutte le fasi inerenti all'intervento in oggetto, il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è fissato entro le ore

**12:00:00 del 27/05/2024**

#### **5. Manifestazione d'interesse**

La manifestazione di interesse deve essere presentata da operatori economici che parteciperanno alla procedura di gara quali concorrenti singoli, oppure che assumeranno il ruolo di mandatarî di operatori riuniti.

Resta fermo che tutte le lavorazioni descritte nella tabella di cui al paragrafo 2.2. sono a qualificazione obbligatoria e dovranno essere eseguite da imprese adeguatamente qualificate ai sensi di legge, come sar  altresì specificato nella Lettera di invito alla procedura negoziata.

Ai fini della manifestazione di interesse gli operatori economici devono obbligatoriamente presentare una dichiarazione, inclusiva anche del possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo 3, tramite il Modello reso disponibile sulla piattaforma. Stante la strutturazione del modello, delle dichiarazioni ivi incluse ai fini della selezione prevista dal presente Avviso, non verranno prese in considerazione le dichiarazioni di manifestazione di interesse presentate su documenti diversi, a meno che l'operatore economico motivi le ragioni dell'utilizzo di modelli diversi.

Le dichiarazioni presentate devono essere sottoscritte digitalmente a cura di un legale rappresentante.

Si evidenzia che l'operatore economico   responsabile di tutte le dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000, pertanto ogni eventuale errore nel contenuto delle dichiarazioni ricade sulla sua responsabilit . La Stazione Appaltante assume il contenuto delle dichiarazioni, cos  come rese dall'operatore economico, come veritiere e saranno assunte come valide ai fini del presente Avviso solo le dichiarazioni chiare e comprensibili, contenenti le informazioni necessarie, per la selezione dei candidati da invitare secondo il successivo paragrafo 6.

Alla manifestazione di interesse devono altresì essere allegate le attestazioni di cui al successivo paragrafo 6, necessarie a determinare l'applicazione dei criteri di selezione degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata. Tenendo conto che le lavorazioni attestate in conformit  al successivo paragrafo, potr  comportare il mancato invito di alcuni operatori economici a presentare offerta (ove le manifestazioni idonee presentate fossero superiori al numero definito per gli inviti),   necessario che le



attestazioni siano rese dai committenti dei lavori eseguiti e che ciò avvenga in sede di candidatura entro il termine dell'indagine di mercato.

La manifestazione di interesse deve pervenire entro il termine suindicato, in modalità telematica, utilizzando le apposite funzionalità, attraverso il Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana - START.

Nel caso gli operatori economici interessati a manifestare interesse non siano già iscritti sul portale START, dovranno completare la procedura di registrazione on line presente sul Sistema, in via del tutto gratuita. La registrazione avviene mediante una o più delle seguenti modalità di identificazione digitale: identità digitale (SPID) di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82; carta d'identità elettronica (CIE) di cui all'articolo 66 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82; carta Nazionale dei Servizi (CNS) di cui all'articolo 66 del medesimo decreto legislativo.

La registrazione e l'accesso sono in subordine possibili tramite userid e password rilasciate dalla Piattaforma. L'utente è tenuto a non diffondere a terzi le proprie identità di accesso.

Istruzioni dettagliate su come completare la procedura di registrazione e su come utilizzare la Piattaforma sono disponibili sul sito stesso nella sezione dedicata o possono essere richieste al Call Center del gestore del Sistema Telematico al numero di telefono 081.0084010, o all'indirizzo di posta elettronica:

[start.oe@accenture.com](mailto:start.oe@accenture.com).

La Stazione Appaltante rimane disponibile a fornire ulteriori informazioni nel rispetto dei principi di trasparenza e par condicio; in tal caso è possibile formulare le proprie richieste attraverso l'apposita funzione "Richiesta chiarimenti", nell'area riservata alla presente indagine di mercato, sulla piattaforma START.

## **6. Modalità di individuazione degli operatori economici che saranno invitati a partecipare alla procedura di gara negoziata successiva alla manifestazione di interesse**

Si ricorda innanzitutto che la disposizione dell'art. 50, c. 1, lett. c) del Codice, di cui al precedente paragrafo 1, prevede che per lavori dell'importo indicato al precedente paragrafo 2.2 siano invitati a partecipare alla procedura negoziata "*almeno cinque operatori*".

Tenuto conto che è necessario razionalizzare e contenere i tempi di esperimento della procedura di gara, la Stazione Appaltante ritiene opportuno individuare al massimo non oltre 5 (cinque) operatori economici, ove disponibili, per essere invitati a presentare offerta.



Pertanto, se perverrà un numero di manifestazioni d'interesse superiore a 5, la Stazione Appaltante provvederà ad individuare al massimo 5 operatori economici da invitare alla gara secondo i criteri premiali e le modalità di seguito specificate, fermo restando il possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo 3 dichiarati nella manifestazione di interesse ai sensi del paragrafo 5.

Se tuttavia, i criteri premiali di cui ai successivi punti 1) e 2) sono applicabili solo ad un numero inferiore a 5 operatori economici (avendo gli stessi presentato idonee attestazioni di buon esito dei lavori svolti nel triennio, secondo i suddetti criteri), saranno invitati:

- non più del numero di operatori economici necessario a raggiungere il numero di cinque con attestazione SOA in OG1 Classifica II<sup>a</sup> secondo il criterio cronologico di presentazione dell'istanza di manifestazione di interesse.

Il numero minimo degli operatori da invitare è comunque soggetto alla condizione del possesso dei requisiti di partecipazione alla successiva procedura negoziata, di cui al precedente paragrafo 3, dichiarati nella manifestazione di interesse ai sensi del paragrafo 5.

Per quanto sopra, i criteri premiali con riferimento al numero di lavori da ritenersi "significativi" in quanto con valore unitario minimo almeno pari a quello di qualificazione per la categoria prevalente OG1 dell'intervento in oggetto per individuare gli operatori economici da invitare, sono:

1) lavori in categoria OG1 eseguiti direttamente dall'operatore economico che presenta la propria manifestazione di interesse, con attestazione di buon esito nell'ultimo triennio antecedente la pubblicazione dell'Avviso, di valore unitario compreso tra il valore minimo per la qualificazione alla presente procedura nella suddetta categoria prevalente (superiore a €. 150.000,00, corrispondente al valore minimo della OG1- I<sup>a</sup> classificazione) e un valore inferiore a quello complessivo dei lavori in oggetto (€.326.068,46);

2) lavori in categoria OG1 eseguiti direttamente dall'operatore economico che presenta la propria manifestazione di interesse, con attestazione di buon esito nell'ultimo triennio antecedente la pubblicazione dell'Avviso, di valore unitario pari o superiore al valore complessivo dei lavori in oggetto (€.326.068,46).

Come criterio residuale, nel caso sia necessario per arrivare almeno a 5 operatori economici da invitare, sarà utilizzato il criterio cronologico.

I suddetti lavori si intendono eseguiti se completati nell'arco del triennio antecedente la pubblicazione dell'Avviso.

Dovrà essere presentato, nel modello di dichiarazione della propria manifestazione di interesse, l'elenco dei lavori con indicazione del committente (compresi i contatti diretti del



RUP), l'oggetto dei lavori e la categoria dei lavori eseguiti, le date di inizio e fine dei lavori, il valore (netto Iva) complessivo dei lavori eseguiti direttamente con riferimento alla categoria dei lavori.

I lavori dichiarati saranno presi in considerazione ai fini della valutazione solo se accompagnati dalle relative attestazioni di buon esito rese dai committenti, inclusive delle informazioni necessarie all'applicazione dei suddetti criteri di selezione.

I lavori eseguiti attestati e rientranti nei suddetti due criteri saranno premiati come segue, determinando una lista complessiva di tutti gli operatori economici che hanno presentato manifestazione di interesse:

a) per ogni lavoro ammissibile rispetto al criterio 1), sarà attribuito 0,5 punti;

b) per ogni lavoro ammissibile rispetto al criterio 2), sarà attribuito 1 punto.

Costituita la graduatoria complessiva, gli operatori economici fino al numero massimo di 5 con il punteggio maggiore acquisto saranno invitati alla procedura negoziata, secondo le regole sopra illustrate. Eventuali punteggi paritari determinano egualmente il gruppo dei primi 5 operatori (es. se i primi tre operatori nella graduatoria sono pari merito per i punti acquisti, saranno comunque contati come tre operatori nella costituzione del gruppo dei primi cinque). Se si avrà un pari merito per i punti acquisti nella quinta posizione, sarà ritenuto preferibile l'operatore che con tutti i lavori attestati risulta con il maggior valore economico complessivo. In caso di ulteriore parità, si utilizzerà il criterio cronologico di presentazione dell'istanza di manifestazione di interesse tra gli operatori economici a pari merito in quinta posizione secondo i sub criteri di cui sopra.

Gli operatori non selezionati riceveranno specifica comunicazione in proposito. Gli operatori economici selezionati per l'invito non saranno conoscibili a terzi rispetto alla Stazione Appaltante, fino alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in conformità all'art. 35, c. 2, lett. b), del Codice.

## **7. Specifiche della successiva gara**

Gli operatori economici individuati mediante la manifestazione di interesse verranno invitati, al fine di procedere all'affidamento dei lavori in oggetto, a presentare la propria offerta nella successiva procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c), del D.lgs. n°36/2023, con il criterio dell'offerta del minor prezzo, ai sensi dell'art. 108 del D.lgs. n°36/2023 e con il sistema dell'esclusione automatica sensi dell'art. 54 del D.lgs. n°36/2023, con calcolo della soglia di anomalia effettuato secondo il **Metodo A** di cui all'Allegato II.2 al D.lgs. n°36/2023, sulla piattaforma telematica di *e-procurement* START.



## **8. Responsabile unico del procedimento e trattamento dati personali**

Il Responsabile unico del progetto (“progetto” inteso come intervento di spesa) ai sensi dell’art. 15 del Codice è l’Arch. Chiara Marrocco che svolge anche le funzioni di responsabile del procedimento e di responsabile *e-procurement*.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi e per gli effetti della normativa europea e nazionale in materia (Reg. UE679/2016, d’ora in poi Regolamento, D.lgs. n. 196/2003 e D.lgs. n. 101/2018), per le finalità connesse all’oggetto della presente procedura.

Pisa, 9 maggio 2024

L’Amministratore Unico

*Dott. Matteo Dell’Innocenti*

