

## Future Living

Prot. Numero: 709/2021

Milano, 04/05/2021

### AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

#### INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA PER L'APPALTO DI COSTRUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI E NON FUNZIONALI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO "AT 12.11 EX TEATRO COMUNALE" DI FIRENZE

CUP: E17H20003090007

CIG: 873789316A

RUP: Ing. Alessandro Degl'Innocenti

La scrivente

**SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR S.p.A.**, con sede in Milano, Via San Paolo n. 7, capitale sociale di Euro 1.500.000,00 i.v., iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano, con numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA 08567741007, R.E.A. numero MI-1802987, iscritta nell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio presso la Banca d'Italia – Sezione Gestori di FIA - al numero 79 (la "**SGR**"), nella sua qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo immobiliare riservato (FIA Italiano Riservato) denominato "Future Living – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato" (il "**Fondo**" e la SGR per il Fondo, anche la "**Stazione Appaltante**"), in persona di Alessandro Rendina, in qualità di Portfolio Manager e munito dei necessari poteri ai fini del presente atto in forza del Consiglio di Amministrazione del 29 giugno 2020; intende procedere a un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di idonei operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata, per l'appalto dei lavori indicati in oggetto e meglio descritti *infra*.

La procedura si svolge ai sensi della normativa applicabile e in particolare dell'art. 1, co. 2. lett. b), del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76 e del D.Lgs. 50/2016 (il "**Codice degli Appalti**"), delle Linee Guida n. 4 dell'ANAC "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici", nei limiti in cui le relative disposizioni risultino applicabili alla Stazione Applicabile quale soggetto aggiudicatore privato.

Le opere di urbanizzazione – a scomputo – che costituiscono l'oggetto dei lavori di cui al presente avviso sono previste dalla convenzione attuativa del PDR sottoscritta dalla Stazione Appaltante con il Comune di Firenze in data 6 febbraio 2020, rep. n. 16985/9019, avanti al Notaio dott. Filippo Russo (la "**Convenzione**"), nell'ambito della riqualificazione dell'area dell'Ex Teatro Comunale di Firenze, sito in Corso Italia, 12-16-18-20, via Solferino, 15-19, e via Magenta 2-4. Dette opere riguardano in particolare:

- a) opere di urbanizzazione primaria funzionali agli interventi di trasformazione urbanistica;
- b) opere di urbanizzazione secondaria funzionali agli interventi di trasformazione urbanistica;

## Future Living

c) opere di urbanizzazione primaria non funzionali agli interventi di trasformazione urbanistica (definite dalla Convenzione quali opere di riqualificazione degli spazi pubblici connessi al piano destinate a migliorare la qualità urbana e ambientale);

(complessivamente, le “Opere”).

### 1. TIPOLOGIA DELLA PROCEDURA

Si precisa che il valore complessivo delle Opere è di importo superiore a un milione di euro e inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 del Codice degli Appalti.

In ragione di quanto precede, la procedura che sarà espletata ai fini dell'individuazione dell'operatore economico per l'esecuzione delle Opere è la procedura negoziata, senza bando, di cui all'articolo 63 del Codice degli Appalti, previa consultazione di almeno quindici operatori economici - ai sensi dell'art. 1, co. 2. lett. b), del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76.

### 2. IMPORTO DEI LAVORI

Il valore complessivo dell'appalto relativo alle Opere è di seguito indicato (gli importi sono al netto di IVA):

Opera	Oggetto	Importo soggetto a ribasso	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	Importo complessivo
opere di urbanizzazione primaria funzionali	- collocazione di nuovi corpi illuminanti e di nuovi alberi; - scavo/posa nuovi sottoservizi/reinterro	Euro 109.637,99	Euro 7.104,28	Euro 116.742,27
opere di urbanizzazione secondaria funzionali	- collocazione di due nuove postazioni interrato di raccolta dei rifiuti comprendenti sei cassonetti interrati ciascuna	Euro 92.507,79	Euro 5.994,28	Euro 98.502,07
opere di urbanizzazione primaria non funzionali	- sostituzione delle sedute ed aumento del numero di cestini porta rifiuti esistenti; - sostituzione dei ligustri esistenti e piantumazione di nuovi esemplari di tigli; - rimozione di segnaletica verticale - sostituzione della pavimentazione drenante sacatrasparent con trattamenti di depolverizzazione; - previsione di bordatura metallica a protezione delle aiuole verdi; - piantumazione di nuovi cespugli fioriti come bordura delle aiuole; - ampliamento aiuole alberi ed installazione griglie di protezione; - pulizia e manutenzione del cordonato in granito e sostituzione degli elementi ammalorati;	Euro 1.505.749,43	Euro 97.568,96	Euro 1.603.318,39

**Future Living**

	- riqualificazione dei marciapiedi con realizzazione di marciapiede in selciato macigno; - rifacimento della carreggiata con stesura di nuovo tappeto di usura e sostituzione dei pozzetti esistenti con pozzetti con sifone ispezionabile			
<b>TOTALE</b>		Euro 1.707.895,21	Euro 110.667,52	

**3. DESCRIZIONE DEI LAVORI**

Le Opere consistono nelle lavorazioni indicate nella seguente tabella:

Lavorazione	Categoria	Classifica	Importo lavori (al netto degli oneri per la sicurezza)	Prevalente o scorporabile
STRADE, AUTOSTRADE, PONTI, VIADOTTI, FERROVIE, LINEE TRANVIARIE, METROPOLITANE, FUNICOLARI, E PISTE AEROPORTUALI, E RELATIVE OPERE COMPLEMENTARI	OG3	III-bis	1.322.013,78	Prevalente
VERDE E ARREDO URBANO	OS24	I	217.059,01	Scorporabile
IMPIANTI PER LA TRASFORMAZIONE ALTA/MEDIA TENSIONE E PER LA DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA IN CORRENTE ALTERNATA E CONTINUA ED IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	OG10	I	168.822,42	Scorporabile
<b>TOTALE</b>			1.707.895,21	

I documenti progettuali essenziali delle Opere sono pubblicati sul Portale di cui al successivo punto 6.

**4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Le imprese esecutrici delle Opere devono avere i necessari requisiti economico-finanziari, tecnico-organizzativi e di affidabilità morale, nonché essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti, in coerenza a quanto dispone la richiamata disciplina vigente sugli appalti pubblici.

Inoltre, gli operatori economici devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- requisiti di ordine generale, di cui all'art. 80 del Codice degli Appalti: è richiesta l'insussistenza delle cause di esclusione menzionate nel predetto articolo;

- requisiti di ordine speciale, di cui all'art. 83 e 84 del Codice degli Appalti: è richiesto il possesso dell'attestazione di qualificazione SOA, in corso di validità, nella categoria OG3 classifica III bis (o superiore), OS24 classifica I (o superiore), OG10 classifica I (o superiore).

Si applicano le disposizioni di cui alla normativa applicabile in materia di avvalimento, subappalto, e raggruppamenti temporanei di imprese.

## Future Living

Possono presentare la manifestazione di interesse di cui al presente avviso gli operatori economici di cui all'art. 45 del Codice degli Appalti.

Gli operatori economici invitati a partecipare alla procedura negoziale avranno la facoltà, ai sensi dell'art 48, comma 11, del Codice degli Appalti, di presentare offerta per sé, o quale mandatario di operatori riuniti, secondo le modalità che saranno indicate nella lettera di invito.

Gli operatori economici ammessi a concordato preventivo, o che hanno presentato domanda di concordato ai sensi dell'art. 161 del RD n. 267/1942, potranno presentare offerta alle condizioni previste dall'art. 186-bis del medesimo Regio Decreto e dall'art. 110 comma 4 e ss. del Codice degli Appalti, anche riunite in raggruppamento temporaneo di imprese, purché non rivestano la qualità di mandataria e sempre che le altre imprese aderenti al raggruppamento non siano assoggettate ad una procedura concorsuale.

## 5. ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

Il contratto sarà predisposto secondo lo standard in uso presso la Stazione Appaltante, tenuto conto del fatto che, ai sensi dell'art. 1, co. 3 del Codice degli Appalti, alle stazioni appaltanti private si applicano in relazione alla fase di esecuzione del contratto esclusivamente le norme che disciplinano il collaudo e inoltre del fatto che ai sensi dell'art. 12, co. 3 della Convenzione *"il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dall'operatore, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con gli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione"*.

Si precisa che l'inizio dei lavori è previsto indicativamente a ottobre/novembre 2021 e che la durata dei lavori è di circa 11 mesi. Si segnala, tuttavia, che la data di consegna delle diverse aree di cantiere è solo indicativa, poiché la stessa dipende dai termini di consegna delle relative aree da parte del Comune. Inoltre si precisa che parte dell'area delle Opere è interessata dai lavori di demolizione degli edifici confinanti dell'Iniziativa e successivamente sarà interessata dai lavori di costruzione di nuovi edifici privati a destinazione residenziale. Pertanto, tali porzioni d'area saranno occupate dai ponteggi dell'appaltatore privato e la consegna della predetta area all'impresa esecutrice potrà avvenire solo in seguito alla liberazione dell'area medesima.

In ragione del fatto che la data effettiva di consegna delle diverse aree di cantiere dipende dalle suddette circostanze estranee al potere di gestione della Stazione Appaltante, in caso di mancato rispetto delle date di consegna, non spetta all'impresa esecutrice alcun tipo di indennità, risarcimento o integrazione del corrispettivo. L'impresa sarà in ogni caso tenuta ad attrezzarsi e organizzarsi ai fini dell'eventuale esecuzione contemporanea di tutte le Opere nei diversi cantieri, non potendo la stessa eccepire alla Stazione Appaltante eventuali ritardi dovuti alla necessità di eseguire i lavori in contemporanea.

Saranno, inoltre, previste delle *milestone* intermedie. Il mancato rispetto delle *milestone* intermedie e/o dei termini finali sopra indicati è soggetto a penalità.

L'appalto è a corpo e sono incluse tra le obbligazioni assunte dall'appaltatore e compensate nel corrispettivo, tutte le prestazioni necessarie o comunque opportune al fine di garantire la realizzazione "chiavi in mano" delle Opere e la loro perfetta esecuzione e messa in servizio.

L'operatore economico selezionato dovrà svolgere e realizzare le Opere con organizzazione di mezzi necessari e gestione a proprio rischio, nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al contratto, alle specifiche della Stazione Appaltante e sotto la vigilanza della Direzione Lavori, alla normativa applicabile, ai migliori standard tecnici e a perfetta regola d'arte.

## Future Living

È consentito il subappalto di primo livello, entro i limiti applicabili ai sensi delle norme inderogabili, ferma la necessità della preventiva autorizzazione del subappalto da parte della Stazione Appaltante e della verifica dei necessari requisiti in capo al subappaltatore.

Sui singoli anticipi del corrispettivo sarà applicata una trattenuta a garanzia pari al 10% e l'appaltatore sarà inoltre tenuto a garantire la corretta esecuzione delle Opere e l'assenza di vizi con una garanzia definitiva di cui all'art. 103 comma 1 D.lgs. 50/2016.

Il rispetto dei tempi, dei costi e della qualità di esecuzione della progettazione costruttiva a carico dell'appaltatore e dei lavori, nonché la scrupolosa osservanza della normativa applicabile in materia di salute e sicurezza dei lavoratori, rivestono per la Stazione Appaltante un'importanza fondamentale nel processo di gestione e realizzazione delle Opere.

### 6. MODALITÀ E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata utilizzando l'apposito modello in Allegato 1 e dovrà essere caricata entro il termine perentorio delle ore 23:59 del giorno 19 maggio 2021 esclusivamente sulla piattaforma telematica di gestione dell'e-procurement della Stazione Appaltante, accessibile al link: <https://gare.networkpa.it/> (il "Portale"), previa registrazione del concorrente.

La registrazione, da effettuarsi sul sistema all'indirizzo <https://gare.networkpa.it/> è del tutto gratuita, non comporta in capo al concorrente che la richiede l'obbligo di presentare la manifestazione di interesse, né alcun altro onere o impegno.

In caso di Raggruppamento Temporaneo o Consorzio costituendo è sufficiente la registrazione della capogruppo mandataria senza che sia necessaria la registrazione di tutti i soggetti facenti parte del Raggruppamento o del Consorzio. La procedura di registrazione è automatica e avviene rapidamente. In ogni caso, ai fini del rispetto dei termini previsti per l'invio della documentazione e, per prevenire eventuali malfunzionamenti, si consiglia di procedere alla registrazione con adeguato anticipo, prima della presentazione della partecipazione.

Per effettuare la registrazione e avviare la partecipazione sono necessari i seguenti passaggi:

- collegarsi al Portale <https://gare.networkpa.it/> e cliccare sul tasto REGISTRATI;
- seguire la procedura visibile a schermo inserendo i dati obbligatori richiesti dal sistema;
- una volta effettuata la registrazione, sarà possibile partecipare alla procedura in oggetto cliccando su DETTAGLI e successivamente su AVVIA LA PROCEDURA DI PARTECIPAZIONE.

Gli utenti già registrati dovranno cliccare sul tasto ACCEDI e successivamente, dopo aver cliccato sul tasto DETTAGLI della procedura in oggetto, cliccare su AVVIA LA PROCEDURA DI PARTECIPAZIONE.

Si ricorda che la presente procedura, compresi gli allegati offerti in presa visione dalla Stazione Appaltante, sono comunque consultabili anche senza effettuare la registrazione. La registrazione è invece necessaria per la partecipazione alla procedura.

Nel Portale sarà sempre possibile consultare i Manuali – Guide presenti nella sezione GUIDE, che forniscono le indicazioni necessarie per la registrazione e la corretta redazione e la tempestiva presentazione della manifestazione di interesse.

La piattaforma telematica prevede il caricamento e la compilazione dei seguenti STEP:

- Anagrafica;
- Domanda di partecipazione in cui sarà possibile caricare i documenti richiesti;

## Future Living

- Conferma partecipazione.

Tutti i documenti devono essere sottoscritti con firma digitale ove richiesto.

La *Firma Digitale* o *firma elettronica qualificata* è un particolare tipo di firma elettronica che, nell'ordinamento giuridico italiano, ha lo stesso valore legale di una tradizionale firma autografa apposta su carta.

La firma digitale è disciplinata dal "Codice dell'amministrazione digitale" (*D.lgs 82/2005*)

I formati accettati per i documenti da caricare firmati digitalmente sono esclusivamente \*.pdf, \*.p7m e \*.tsd, pena l'impossibilità di caricare il documento nel sistema. E' possibile caricare sul sistema anche una cartella in formato \*.zip che dovrà essere firmata digitalmente.

Ogni singolo documento da caricarsi sul sistema non può superare i 15 MB di dimensione. Il semplice caricamento (upload) della documentazione sul Portale non comporta l'invio della partecipazione alla Stazione Appaltante. Per trasmettere i documenti, è necessario confermare l'invio tramite l'apposita procedura.

Per qualsiasi informazione di carattere amministrativo è possibile consultare la Stazione Appaltante, mentre per problematiche tecniche relative all'utilizzo del portale telematico è possibile:

- nella sezione GUIDE alla voce MANUALI-GUIDE consultare le guide con ricerca della specifica procedura di gara in cui sono presenti schermate illustrative che guidano alla corretta partecipazione;
- nella sezione ASSISTENZA CONTATTI alla voce ASSISTENZA TECNICA aprire un ticket specifico per segnalare problemi o malfunzionamenti del sistema. I ticket consentono all'utente di verificare in ogni momento lo stato di avanzamento della segnalazione fino alla definitiva soluzione;
- contatto telefonico, previa apertura del ticket, al numero 070-41979 disponibile dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 16.00.

Per maggiori dettagli sul modo di funzionamento del Portale si rinvia all'apposito allegato al presente avviso.

## 7. NUMERO E MODALITA' DI SELEZIONE DEI CONCORRENTI E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il numero dei candidati che saranno invitati a partecipare alla procedura negoziale è - ai sensi dell'art. 1, co. 2. lett. b), del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76 - pari a quindici.

Qualora il numero di manifestazioni di interesse pervenute fosse inferiore al numero minimo di quindici operatori economici previsto dall'art. 1, co. 2. lett. b), del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà, senza essere obbligata, di rinnovare la procedura di manifestazione di interesse con altro successivo avviso.

Qualora il numero di manifestazioni di interesse pervenute fosse superiore a quindici, la Stazione Appaltante provvederà all'individuazione degli operatori economici da invitare (in numero pari a quindici) tramite sorteggio, alla presenza di un Dirigente e di due testimoni. La data del sorteggio sarà comunicata a tutti i concorrenti tramite il Portale.

Il sorteggio avrà luogo in sede riservata, in modo da evitare la conoscibilità dei soggetti da invitare prima della scadenza dei termini di ricezione delle offerte.

L'affidamento dei lavori avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

## Future Living

### 8. COMUNICAZIONI E RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Tutte le comunicazioni da effettuarsi nell'ambito della presente procedura saranno effettuate tramite il Portale.

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla presente procedura dovranno essere formulate dagli operatori economici esclusivamente attraverso il Portale per mezzo della funzionalità INVIA QUESITO ALLA STAZIONE APPALTANTE, presente nei "Dettagli" della procedura, previa registrazione ed entro e non oltre 7 (sette) giorni naturali e consecutivi prima della scadenza prevista per la trasmissione della manifestazione di interesse di cui al punto 6 che precede.

### 9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Nel perseguimento di qualunque finalità discendente dalla presente procedura o comunque connessa alla stessa, la Stazione Appaltante si impegna ad effettuare il trattamento e la comunicazione dei dati personali dei concorrenti persone fisiche e dei soggetti dipendenti/referenti/collaboratori dei concorrenti persone giuridiche nel rispetto dei principi di sicurezza e riservatezza dettate dal Regolamento Europeo n. 2016/679 sulla protezione dei dati personali (*General Data Protection Regulation - GDPR*) e dalla normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali. Come riportato nell'informativa in Allegato 2, i dati personali di cui la Stazione Appaltante entra in possesso saranno trattati esclusivamente per le finalità discendenti da o connesse alla presente procedura e la Stazione Appaltante si impegna a non utilizzare i dati personali per fini diversi da quelli strettamente necessari per il conseguimento di tali finalità.

### 10. PRECISAZIONI FINALI

La presente procedura di raccolta di manifestazioni di interesse ha scopo meramente esplorativo ed è finalizzata esclusivamente a ricevere delle manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione di imprese interessate ad essere invitate a partecipare alla successiva procedura negoziata. Alle imprese non spetta, in relazione alle attività e agli adempimenti di cui alla presente procedura e alla successiva fase di selezione, alcun rimborso o riconoscimento economico o di altra natura.

Il presente invito non costituisce alcuna proposta negoziale o contrattuale, restando esclusa in particolare la costituzione di qualsivoglia vincolo od obbligo giuridico o negoziale o di altra natura in capo o nei confronti della Stazione Appaltante, la quale si riserva in ogni caso la facoltà di sospendere, modificare, revocare o annullare, in tutto o in parte, il presente invito o il procedimento avviato, senza che ciò comporti alcun obbligo risarcitorio o indennitario di qualsivoglia natura in capo alla Stazione Appaltante.

Milano, 04/05/2021

**SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR S.p.A.**

**(FONDO "Future Living – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato")**



Future Living

ALLEGATO 1

MODELLO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA PER L'APPALTO DI COSTRUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI E NON FUNZIONALI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO "AT 12.11 EX TEATRO COMUNALE" DI FIRENZE

CUP: E17H20003090007

CIG: 873789316A

L'impresa \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ e partita IVA \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ qualità di \_\_\_\_\_ della suddetta impresa,

MANIFESTA IL PROPRIO INTERESSE

ad essere invitata alla procedura negoziata sopra indicata e meglio descritta nel relativo avviso di indagine di mercato (l'"Avviso"), dichiarando di aver preso atto del necessario possesso dei requisiti indicati nell'Avviso medesimo.

\_\_\_\_\_  
Luogo, data

\_\_\_\_\_  
Firma<sup>1</sup>

\_\_\_\_\_  
<sup>1</sup> Il documento potrà essere firmato anche con firma digitale





investment  
management

**Future Living**

**Savills Investment Management SGR S.p.A.**

Via San Paolo, 7

20121 Milano

Italia

Tel.: +39 02 3600 6700

Fax: +39 02 3600 6701

PEC: [savillsmsgsr@legalmail.it](mailto:savillsmsgsr@legalmail.it)

**ALLEGATO 2**  
**INFORMATIVA PRIVACY**



investment  
management

**Future Living**

**Savills Investment Management SGR S.p.A.**

Via San Paolo, 7

20121 Milano

Italia

Tel.: +39 02 3600 6700

Fax: +39 02 3600 6701

PEC: savillsimsgr@legalmail.it

### **ALLEGATO 3**

### **DISCIPLINARE DEL PORTALE**