



Comune di Pitigliano

CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)

Ufficio Tecnico

AVVISO di indagine di mercato per manifestazione di interesse per il “*Recupero di Palazzo Ponti con destinazione sociale e culturale*”, finalizzato alla selezione di operatori economici da invitare all’appalto mediante procedura negoziata sotto soglia ex art. 50, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 36/2023, con ricorso alla piattaforma START.

CUP: E42B24000720006

PREMESSA

DATO ATTO che si rende necessario provvedere all’esecuzione del “*Recupero di Palazzo Ponti con destinazione sociale e culturale*”, aggiudicando la sola esecuzione dei lavori sulla scorta del progetto Esecutivo.

RICHIAMATA la Determinazione a Contrarre n. 49 del 12.05.2026 - R.G. 195 con la quale è stato deciso di procedere nell’intento dell’Amministrazione avviando un’indagine di mercato al fine di individuare operatori economici da invitare alla procedura negoziata, senza previa pubblicazione di bando, ai sensi dell’art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 36/2023

IL RESPONSABILE DELL’AREA TECNICA

RENDE NOTO

il presente avviso attraverso il quale si vuole portare a conoscenza degli operatori economici interessati i principali contenuti del bando con l’unico scopo di individuare operatori economici in possesso dei requisiti richiesti, disponibili ad essere invitati a presentare offerta a successiva procedura negoziata.

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento selettiva, concorsuale, pre-concorsuale o para concorsuale, ma è semplicemente finalizzato all’individuazione degli Operatori economici da invitare a presentare offerta, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, trasparenza, per l’affidamento dell’appalto oggetto del presente Avviso, secondo i criteri di seguito specificati per la formazione della graduatoria selettiva

La manifestazione di interesse da parte di Operatori economici non determina l’instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali e non vincola in alcun modo la SA - Comune di Pitigliano che sarà libera di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, la presente indagine di mercato con atto motivato, in qualunque momento e qualunque sia lo stato di avanzamento della stessa senza che gli interessati alla presente indagine possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo.

1. **AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE:** Stazione Appaltante - Comune di Pitigliano con sede in Piazza G. Garibaldi 37 – 58017 Pitigliano – Tel. 0564/616322 – PEC: comune.pitigliano@postacert.toscana.it, sito Internet: www.comune.pitigliano.gr.it, che opera per proprio conto

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO – RUP e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Geom. Marzia Stefani Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Pitigliano

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'APPALTO

Lavori soggetti a ribasso al netto dell'IVA	€ 169.808,42
Costi della Sicurezza non soggetti a ribasso al netto dell'IVA	€ 7.631,04
Totale complessivo dell'appalto al netto dell'IVA	€ 177.439,46
CPV associato all'intervento	45454000-4 Lavori di ristrutturazione

LUOGO DI ESECUZIONE DEL LAVORO

Piazza San Gregorio n° 1 – 58017 Pitigliano.

AFFIDAMENTO DEI LAVORI: entro il 31.12.2026

INIZIO ESECUZIONE DEI LAVORI con consegna nei termini di legge a stipula di contratto avvenuta

DURATA DELL'APPALTO, PREMIALITÀ E PENALI

Il tempo utile per ultimare tutti i lavori compresi nell'appalto è fissato in **giorni 180** (centottanta) naturali consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori.

Non sono previsti premi di accelerazione.

Nel caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo viene applicata una penale pari allo 0,6 per mille (zerovirgolasei per mille) dell'importo contrattuale e secondo i criteri stabiliti dal CSA di progetto.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LAVORI

L'idea progettuale nasce con l'obiettivo di creare uno spazio pubblico che funga da estensione della piazza Gregorio VII antistante il palazzo e che possa accompagnare i fruitori all'interno di uno spazio nel quale possano esserci eventi culturali nel chiostro raccontando qualcosa sulla storia del palazzo e sul contesto cittadino del suggestivo Comune in cui si trova.

Dal punto di vista funzionale, il bagno al piano primo verrà ampliato, uniformandosi alle prescrizioni del D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 e verranno sostituite tutte le tubature di adduzione acqua calda e fredda e di scarico. Pavimenti e rivestimenti, di nessun pregio

attualmente, verranno sostituiti e ripensati. Per quanto riguarda le stanze delegate ad archivio, gli spazi verranno mantenuti il più possibile come gli originali, ma su tutto il piano primo verranno realizzati dei controsoffitti che possano nascondere il sistema di ventilazione. Tutti gli impianti saranno rifatti ex novo secondo le normative vigenti, con particolare attenzione alla compatibilità con la struttura esistente e l'integrazione discreta nelle murature storiche. Sarà installato un sistema di climatizzazione a basso impatto energetico, compatibile con il contesto storico, integrato con un sistema di ventilazione meccanica controllata per garantire un corretto ricambio d'aria e il mantenimento di un comfort ambientale ottimale.

La pavimentazione in piastrelle di cemento decorate, ammalorata ed irregolare, verrà coperta con una pavimentazione continua in resina. Verrà scelto un colore chiaro che darà luminosità e amplierà la percezione all'interno degli ambienti implementandone anche la "purezza".

Per quanto riguarda le finiture oltre alla rasatura e tinteggiatura di tutti gli ambienti ed il rifacimento completo del locale igienico, sono previsti dei controsoffitti all'altezza di 3 metri, che oltre a nascondere gli impianti al loro interno permetteranno di ridurre i consumi energetici riducendo gli ambienti.

Tutti gli infissi degli ambienti di competenza dell'intervento verranno sostituiti con nuovi infissi in legno doppio vetro, conformi alla normativa vigente in base alla zona climatica in cui si trovano (Zona E), con l'intento di restituire decoro agli spazi e migliorarne le prestazioni in termini di trasmittanza termica.

Al piano terra, a seguito della demolizione delle contropareti in cartongesso, è prevista l'installazione di una serie di pannelli metallici retroilluminati in ottone brunito o similare, che con delle incisioni si propongano di raccontare la storia della città e del palazzo stesso.

L'importo dei lavori a base di appalto comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, è pari ad **€ 177.439,46 oltre IVA di legge**, di cui:

- € 169.808,42 per l'esecuzione dei lavori, oltre IVA di legge soggetti a ribasso compreso i costi della manodopera per € 42.491,38;
- € 7.631,04 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

L'importo a base di gara (IVA e oneri per la sicurezza esclusi) soggetto a ribasso ammonta ad € 169.808,42.

2. LE OPERE CHE FORMANO L'OGGETTO DELL'APPALTO CONSISTONO NELLE SEGUENTI LAVORAZIONI

Categoria prevalente

OPERE GENERALI	Importo compreso oneri di Sicurezza	%	CI	Qualificazione obbligatoria
OG 2 Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	€ 177.439,46	100,00	I	SI Subappaltabile (nella misura del 49,99%)

Categorie scorporabili e interamente subappaltabili

OPERE SPECIALI	Importo compreso oneri di Sicurezza	%	CI	Qualificazione obbligatoria
OS 28 Impianti termici e di condizionamento	€ 13.540,47	7,63	I	SI Subappaltabile 100%
OS 30 Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 24.019,30	13,54	I	SI Subappaltabile 100%

3. ELABORATI PROGETTUALI

Gli elaborati progettuali, ritenuti sufficienti alla presentazione della manifestazione di interesse sono disponibili, unitamente al presente avviso, sulla piattaforma START, all'indirizzo Internet: <https://start.toscana.it>

4. MODALITA' DI STIPULA DEL CONTRATTO:

L'appalto sarà conferito con contratto stipulato **a misura** ai sensi dell'art. 32 co. 7 Allegato I.7 D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, in forma pubblica.

5. FINANZIAMENTO DELL'OPERA

L'intervento è finanziato con fondi PR FESR 2021/2027 -Sub-azione 5.2.1.1 "Progetti integrati Aree interne" ed in parte con propri della Stazione Appaltante

6. AVVALIMENTO

AmMESSO ai sensi e con le modalità di cui alla vigente normativa.

7. SUBAPPALTO

È ammesso il subappalto ai sensi e con le modalità di cui alla vigente normativa

Il concorrente deve indicare all'atto dell'offerta i lavori o le parti di opere che intende subappaltare a terzi.

A pena di nullità il contratto non può essere ceduto, non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative al complesso delle categorie prevalenti e dei contratti ad alta intensità di manodopera.

L'aggiudicatario dovrà eseguire direttamente le lavorazioni afferenti alla categoria prevalente OG2 in misura prevalente e dunque per una percentuale superiore al 50%.

8. REQUISITI GENERALI DI PARTECIPAZIONE:

L'operatore economico deve essere in possesso, dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e tecnico-economici di seguito indicati:

Requisiti di ordine generale:

Sono esclusi dalla gara gli operatori economici per i quali sussistono:

- cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D. Lgs.36/2023.

- cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011;

Sono comunque esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001 o di ulteriori divieti a contrarre con la pubblica amministrazione.

Requisiti di idoneità professionale

L'operatore economico deve essere in possesso, a pena di esclusione, del requisito di iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara.

Requisiti tecnico/economici

Ai fini dell'ammissione alla gara, l'operatore economico deve dichiarare di essere in possesso di attestazione della qualificazione SOA, Categoria OG2, classifica I. Le imprese per le quali sia scaduto il triennio per la verifica intermedia dell'attestazione SOA, potranno partecipare alla gara allegando alla documentazione amministrativa la richiesta alla SOA di verifica triennale oppure il contratto stipulato con la SOA, dai quali si evinca la presentazione o stipula prima del termine di scadenza.

9. TIPO DI PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

All'esito dell'indagine di mercato, la SA si riserva la possibilità, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere, modificare ovvero annullare il procedimento avviato senza dar corso alla successiva procedura negoziata.

La procedura di gara che sarà attivata si attuerà mediante la citata procedura negoziata con consultazione di 5 operatori economici, selezionati mediante la presente manifestazione di interesse.

L'aggiudicazione avverrà con il criterio del prezzo più basso anche in presenza di una sola offerta formalmente valida presentata purché ritenuta conveniente e congrua da parte della SA.

10. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Termine perentorio per la presentazione delle manifestazioni di interesse è fissato per il **giorno e l'ora definito nella procedura della piattaforma START**. Le manifestazioni di interesse devono essere presentate, **esclusivamente in modalità telematica** attraverso il Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana, utilizzando le apposite funzionalità rese disponibili al seguente indirizzo Internet: <https://start.toscana.it>

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata dagli operatori economici utilizzando l'apposito modello denominato "*Domanda Manifestazione d'Interesse*", disponibile nella documentazione allegata all'avviso in oggetto. Il suddetto modello dovrà essere debitamente compilato e sottoscritto digitalmente dal titolare o legale rappresentante o procuratore dell'operatore economico e corredato dalla dichiarazione resa dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 firmata digitalmente che attesti:

1. assenza di cause di esclusione alla partecipazione alle gare pubbliche di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;

2. iscrizione alla camera di commercio competente con indicazione degli estremi;
3. possesso dei requisiti di qualificazione per come sopra specificati;
4. la Dichiarazione predisposta dalla Stazione appaltante ed allegato al presente avviso denominata *“Domanda Manifestazione d’Interesse”*, sottoscritta digitalmente dall’operatore economico;

Al fine di cui sopra:

- il candidato, nel modulo di manifestazione di interesse, dovrà dichiarare, sotto la propria responsabilità e nella consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, di quali certificazioni risulti in possesso;
- la mancata dichiarazione circa il possesso di una o entrambe le certificazioni ISO 9001 o ISO 45001 sarà considerata quale assenza delle stesse;
- poiché non sempre tutte le certificazioni sono reperibili sulla Banca dati di ACCREDIA, o altre banche dati, per la celerità della procedura di verifica, è richiesto che il candidato alleghi alla manifestazione di interesse le certificazioni di cui dichiara il possesso;
- la Dichiarazione predisposta dalla Stazione appaltante ed allegato al presente avviso denominata *“CEL – Eseguiti”* **referiti ai soli lavori analoghi o assimilabili a quelli oggetto della presente procedura**, sottoscritta digitalmente all’operatore economico;
- il DGUE.

In caso di partecipazione in R.T.I. sia l’impresa capogruppo che la mandante devono presentare ciascuna l’apposito modello denominato *“Domanda Manifestazione d’Interesse”*: il caricamento sulla piattaforma verrà inserito come unico documento dalla sola impresa mandataria per conto di tutti i membri del R.T.I./Consorzio ordinario/Rete d’Impresa/GEIE. Si fa presente che l’operatore economico che ha fatto pervenire la manifestazione di interesse a seguito del presente avviso avrà la facoltà di presentare offerta per sé o quale mandatario di operatori riuniti, secondo le modalità che saranno indicate nella lettera di invito.

La lettera di invito a presentare offerta verrà inviata da parte dell’Amministrazione esclusivamente per mezzo della piattaforma START nell’area riservata all’appalto in oggetto. Per poter manifestare l’interesse a partecipare, gli operatori economici:

- SE GIÀ REGISTRATI nell’indirizzario unico regionale sulla piattaforma START, dovranno accedere all’area riservata relativa all’avviso in oggetto e utilizzare l’apposita funzione presente sul Sistema;
- SE NON ANCORA REGISTRATI nell’indirizzario unico regionale di START dovranno compilare il form telematico presente nella pagina contenente il dettaglio relativo all’avviso in oggetto.

Per supporto nell’utilizzo della piattaforma degli acquisti online è possibile chiamare il numero telefonico +39 081 0084010 e/o scrivere all’indirizzo mail start.oe@accenture.com.

L’operatore economico, dopo aver manifestato interesse, riceverà una comunicazione di conferma attraverso il sistema START all’indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione.

L’operatore economico che ha fatto pervenire la manifestazione di interesse a seguito del presente avviso, qualora invitato alla fase di gara, avrà la facoltà, ai sensi dell’art. 68, c. 19, del Codice, di presentare offerta per sé, o quale mandatario di operatori riuniti,

secondo le modalità che saranno indicate nella lettera di invito. A tale proposito si suggerisce di definire la propria forma di partecipazione, sul Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START), qualificandosi sempre come “impresa o società”, ovvero in forma singola.

11. MODALITÀ DI SELEZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE A PRESENTARE OFFERTA E FORMAZIONE DELL'ELENCO DI INVITO

In esito alla presente manifestazione di interesse **la SA provvederà a selezionare n. 5 operatori** economici tra quelli le cui manifestazioni risultino correttamente pervenute, dalla graduatoria definita dal criterio di cui al successivo **punto 12** e nei seguenti termini:

- la Stazione appaltante può verificare anche a campione i requisiti dichiarati e nel caso in cui uno o più di detti operatori non posseggano i requisiti richiesti verranno selezionati l'operatore o gli operatori immediatamente successivi nella graduatoria, fino ad individuare n. 5 concorrenti idonei. Non saranno prese in considerazione le domande degli operatori economici che abbiano ommesso di dichiarare il possesso dei requisiti richiesti.

In caso di parità di punteggio saranno invitati entrambi i soggetti fino alla concorrenza dei 5 previsti.

L'elenco formato dalla presente manifestazione di interesse sarà pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Pitigliano nelle forme di legge per un periodo di 15 gg

*Si precisa che “la c.d. fase di prequalifica, costituisce una fase preliminare, prodromica alla gara vera e propria, mediante la quale la stazione appaltante si limita a verificare la disponibilità del mercato e, quindi, ad individuare la platea dei potenziali concorrenti da invitare alla procedura di affidamento in senso proprio pertanto solo in fase di presentazione delle offerte sarà necessario provare in concreto la sussistenza dei requisiti di ordine generale e speciale in capo ai soggetti invitati” (Consiglio di Stato, sezione IV, 3 luglio 2014, n. 3344), ovvero **la dimostrazione sulla qualificazione del concorrente avverrà dopo la presentazione delle offerte** (Consiglio di Stato, sezione IV, 21 settembre 2015, n. 4409).*

Ciò premesso individuati i n. 5 operatori economici da invitare selezionandoli nelle modalità anzidette si darà avvio alla procedura negoziata.

Si procederà all'invito a gara anche nel caso in cui le manifestazioni di interesse siano inferiore a cinque (5) integrando d'ufficio con imprese che hanno svolto lavori analoghi per l'Ente.

Lo svolgimento delle procedure di gara attraverso l'utilizzo di piattaforme telematiche, quale il Sistema Telematico di Acquisti della Regione Toscana (START), consente di tracciare in modo inequivocabile i flussi di dati tra i singoli operatori partecipanti, garantendo un'immediata e diretta verifica della data di confezionamento dei documenti trasmessi, della loro acquisizione e di ogni eventuale tentativo di modifica.

In ogni caso, tramite START, verrà inviato agli operatori economici partecipanti, l'URL della pubblicazione dell'elenco dei soggetti ammessi ad invito

12. CRITERIO DI SCELTA DEGLI OPERATORI DA INVITARE E FORMAZIONE DELLE ELENCO

Qualora dovessero pervenire un numero di manifestazioni di interesse pari o inferiore a 5, si procederà invitando tutti gli operatori che hanno risposto al presente avviso (salvo eventuali esclusioni), e nel caso siano inferiori a 5 si procederà ad integrare d'ufficio con imprese che hanno svolto lavori analoghi per l'Ente.

Qualora, invece, il numero di manifestazioni di interesse pervenute fosse superiore, l'Amministrazione provvederà a selezionare tutti gli operatori economici in possesso delle certificazioni - UNI ISO 9001, concernente sistemi di gestione per la qualità.

Qualora gli operatori economici in possesso della certificazione ISO 9001 risultino in numero superiore a 5, tra tutti gli operatori in possesso di tale certificazione saranno invitati a presentare offerta gli operatori economici in possesso della certificazione ISO 45001 (Certificazione di gestione della salute e sicurezza sul lavoro (OHS).

Qualora gli operatori economici in possesso sia della certificazione ISO 9001 sia della certificazione ISO 45001 risultino in numero superiore a 5, verranno invitati a presentare offerta i 5 che dichiareranno il maggior numero di Certificati di Esecuzione Lavori (CEL) relativi ad appalti di Categoria OG2, **referiti ai soli lavori analoghi o assimilabili a quelli oggetto della presente procedura**, eseguiti nei 5 anni precedenti la pubblicazione della manifestazione di interesse.

Qualora, infine, nella graduatoria stilata sulla base del numero di CEL dichiarati si verifichi un pari merito nelle prime 5 posizioni, saranno invitati a presentare offerta i primi 5 operatori economici determinati in base alla somma degli importi dei CEL dichiarati, partendo da quelli più alti in graduatoria.

13. PUBBLICITÀ

Il presente avviso pubblico di indagine di mercato sarà pubblicato sul sito web della SA Comune di Pitigliano nella sezione Amministrazione Trasparente - "Bandi di gara e contratti", all'Albo pretorio on-line dell'Ente e su START <https://start.toscana.it/>.

Il presente avviso resterà pubblicato per **15 (quindici)** giorni consecutivi.

14. RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimenti relative alla manifestazione di interesse in oggetto, dovranno essere formulate attraverso l'apposita sezione "*Chiarimenti*" nell'area riservata alla presente gara di START.

Attraverso lo stesso mezzo l'Amministrazione provvederà a fornire le risposte.

L'Amministrazione garantisce una risposta alle richieste di chiarimenti che perverranno almeno **entro 1 giorni feriali** prima della data di scadenza del termine stabilito per la ricezione delle offerte.

15. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati e le informazioni che verranno comunicati alla Stazione Appaltante - Comune di Pitigliano e ai suoi soggetti autorizzati e responsabili del trattamento, saranno utilizzati esclusivamente per le attività proprie e/o in adempimento del contratto. Tali dati non saranno divulgati all'esterno se non a soggetti, organi ed enti che esercitano le funzioni di vigilanza sulla società ed alle Autorità dello Stato.

Il Comune rispetta ed applica nell'esercizio delle sue attività la normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, il D.Lgs. n. 196/2003, il D.Lgs. n. 101/2018, il Regolamento Europeo n. 2016/679 e ss.mm.ii.

Il Responsabile del trattamento dei dati personali per la SA Comune di Pitigliano (art.37, paragrafo 7, del Regolamento UE n.679/2016) è l'Avv.to Fabio Balducci Romano con studio Legale in Via Artico di Prampero n. 5 – 33100 Udine – C.F. BLDFBA75H01E472J.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si fa rinvio alle leggi ed ai regolamenti sulla materia.

Allegati:

- **Domanda partecipazione manifestazione d'interesse;**
- **Avviso manifestazione;**
- **DGUE.**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Geom. Marzia Stefani