

AVVISO DI AVVIO DI INDAGINE DI MERCATO

OGGETTO: ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA CON IL COMUNE DELLA SPEZIA IN DATA 3 OTTOBRE 2017 (REP. 19048, FASC. N. 15674) RELATIVA AL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.) PER L'ATTUAZIONE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD7 - FONTEVIVO, ADOTTATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 66 DEL 6 MARZO 2017 E APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 175 DEL 9 MAGGIO 2017. AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI ALMENO CINQUE OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO DI GARA DI CUI ALL'ART. 63 DEL D.LGS. N. 50/2016 E S.M.I., AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1, COMMA 2, LETT. B) DEL D.L. N. 76/2020 – CONV. CON MODIFICAZIONI – DALLA L. 120/2020 E S.M.I., PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI CUI AL C.D. "TRATTO G" DEL DISTRETTO DI TRAFORMAZIONE AD7 – FONTEVIVO, NEL COMUNE DELLA SPEZIA.

1. PREMESSE

- 1.1 Con determina a contrarre del 06.05.2022 DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (già IDEa Fimit SGR S.p.A.), quale società di gestione del Fondo di risparmio "Housing Sociale Liguria – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (la SGR per il Fondo, di seguito anche solo "**DeA Capital**" o "**Società**" o "**Stazione Appaltante**"), nella sua veste di soggetto attuatore degli obblighi convenzionalmente assunti con la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica di cui all'oggetto, nella persona del Direttore dello Sviluppo Immobiliare, Ing. Renzo Misitano ha deliberato di procedere alla pubblicazione di un avviso di avvio di indagine di mercato finalizzato all'individuazione degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata ex art. 63 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (di seguito, solo il "**Codice**"), ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 2, lett. b) del d.l. n. 76/2020, convertito - con modificazioni - dalla L. n. 120/2020 e s.m.i., per l'affidamento dell'appalto concernente i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al c.d. "Tratto G" del Distretto di trasformazione AD7 - Fontevivo, nell'ambito della Convenzione Urbanistica di cui all'oggetto.
- 1.2 L'affidamento avverrà mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli artt. 1, comma 2, lett. b) del d.l. n. 76/2020, convertito - con modificazioni - dalla L. n. 120/2020 e s.m.i. e 63 del Codice, previa consultazione di almeno 5 (cinque) operatori economici.

DeA Capital ha, pertanto, interesse – in questa fase – ad acquisire manifestazioni di interesse da parte degli operatori economici interessati a partecipare alla successiva procedura di selezione, così da procedere al suddetto affidamento nel rispetto dei principi

di correttezza, di libera concorrenza, di non discriminazione, di parità di trattamento, di trasparenza, di pubblicità e di rotazione.

Si segnala sin d'ora che, qualora entro il termine fissato da DeA Capital per la presentazione delle manifestazioni di interesse, dovessero pervenire più di 5 manifestazioni di interesse, la Stazione Appaltante procederà a trasmettere la lettera di invito a tutti gli operatori economici che hanno manifestato interesse ad essere invitati alla successiva procedura negoziata, previa verifica del possesso dei requisiti per la partecipazione alla procedura di gara.

Le manifestazioni di interesse hanno – quale unico scopo – quello di comunicare alla Stazione Appaltante la disponibilità ad essere invitati a presentare offerta e non vincolano in alcun modo la Stazione Appaltante stessa.

Quest'ultima, nello specifico, si riserva la facoltà di non dare seguito alla successiva fase di invito a presentare offerta per l'espletamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative al c.d. "Tratto G" di cui all'oggetto, senza incorrere in alcun tipo di responsabilità, né precontrattuale, né contrattuale, né extracontrattuale e senza che gli operatori economici che hanno presentato manifestazione di interesse possano vantare alcuna pretesa, di qualsivoglia genere e tipo, nei confronti della Stazione Appaltante.

- 1.3 Il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del Codice, è l'Ing. Adriano Spoldi.
- 1.4 Il presente avviso rimarrà pubblicato sul Profilo del Committente, nelle apposite sezioni "Gare" e "Società Trasparente" per 15 (quindici) giorni, e quindi fino al giorno 26.05.2022, in conformità a quanto previsto al punto 5.1.4 delle Linee Guida Anac n. 4, recanti "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".

2. OGGETTO E VALORE DELL'AFFIDAMENTO, MANCATA SUDDIVISIONE IN LOTTI

- 2.1 L'affidamento avrà ad oggetto i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione del c.d. "Tratto G" - come meglio indicato nel progetto esecutivo posto a base di gara, nell'ambito della Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune della Spezia in data 3 ottobre 2017 (rep. n. 19.048 – fasc. n. 15674) per l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo ("P.U.O.") relativo all'attuazione del Distretto di trasformazione AD7 Fontevivo ACAM del Comune della Spezia, adottato con delibera della Giunta Comunale n. 66 del 6.3.2017 e approvato con delibera della Giunta Comunale n. 175 del 9.5.2017.
- 2.2 L'importo complessivo dell'appalto è determinato a corpo ed è pari a **Euro 394.264,12**, al netto dell'IVA, di cui **Euro 9.071,39** per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso.

L'importo a base di gara – al netto dell'IVA e dei costi della sicurezza – soggetto a ribasso ammonta, pertanto, a **Euro 385.192,73**.

- 2.3 L'appalto è costituito da un unico lotto, in quanto i lavori da affidare riguardano un'unica opera con un unico progetto esecutivo.
- 2.4 L'appalto è finanziato con fondi privati.
- 2.5 L'intervento si compone delle seguenti lavorazioni:

Descrizione	Categoria	Importo lavori a base di gara	%	Prevalente/Scorporabile	Subappaltabile	Qualificazione e obbligatoria	Classifica
Opere di urbanizzazione e secondaria	OG3	€ 394.264,12	100 %	prevalente	si	si	II

3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

- 3.1 L'affidamento avverrà mediante applicazione del criterio del minor prezzo, determinato sulla base del massimo ribasso percentuale offerto sull'importo complessivo dei lavori posto a base di gara, al netto dei costi della sicurezza, con previsione dell'esclusione automatica delle offerte anormalmente basse, ai sensi dell'art. 1, comma 3, del d.l. n. 76/2020, convertito – con modificazioni – dalla L. n. 120/2020 e s.m.i..

4. TEMPI DI ESECUZIONE E DURATA DELL'APPALTO

- 4.1 Le prestazioni oggetto dell'appalto dovranno essere eseguite entro il termine complessivo di **n. 5 mesi e mezzo (pari a 165 giorni naturali e consecutivi)**, a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto ovvero dalla data di consegna delle aree, in conformità a quanto previsto nel Progetto Esecutivo e nel Cronoprogramma Lavori, che verranno resi disponibili in sede di trasmissione della Lettera d'Invito a presentare offerta.

5. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA DI SELEZIONE CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- 5.1 Sono ammessi a partecipare alla procedura di gara in oggetto gli operatori economici di cui all'art. 45 del Codice, in possesso dei requisiti di seguito indicati. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del Codice.
- 5.2 È fatto divieto ai concorrenti di manifestare interesse in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di operatori economici aderenti al contratto di rete, GEIE.
- 5.3. È fatto divieto al concorrente che manifesta interesse in raggruppamento temporaneo o in consorzio ordinario di concorrenti di manifestare interesse anche in forma individuale.

- 5.4. È fatto divieto al concorrente che manifesta interesse in aggregazione tra le imprese aderenti al contratto di rete di manifestare interesse anche in forma individuale. Le imprese retiste non partecipanti all'aggregazione possono presentare manifestazione di interesse, per la medesima gara, in forma singola o associata.
- 5.5. I consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del Codice (consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzi tra imprese artigiane e consorzi stabili) sono tenuti ad indicare, in sede di manifestazione di interesse, per quali consorziati il consorzio concorre. A questi ultimi è fatto divieto di manifestare interesse, in qualsiasi altra forma, alla presente procedura di gara. In caso di violazione, sono esclusi dalla procedura di gara sia il consorzio sia il consorziato. In caso di inosservanza di tale divieto si applica l'art. 353 del Codice penale, in conformità a quanto previsto dall'art. 48, comma 7 del Codice.
- 5.6. Nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del Codice (*i.e.* consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzi tra imprese artigiane e consorzi stabili), le consorziate designate dal consorzio per l'esecuzione del contratto non possono, a loro volta, a cascata, indicare un altro soggetto per l'esecuzione. È vietata la partecipazione a più di un consorzio stabile. Si precisa che, ai sensi dell'art. 48, comma 7, secondo periodo del Codice, per come modificato dal d.l. n. 76/2020, convertito, con modificazioni, dalla l. 120/2020 e s.m.i., qualora il consorziato designato sia a sua volta un consorzio, quest'ultimo è tenuto ad indicare, in sede di offerta, il consorziato per il quale il medesimo concorre.
- 5.7. Le aggregazioni di operatori economici aderenti al contratto di rete di cui all'art. 45, comma 2 lett. f) del Codice, rispettano la disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei in quanto compatibile.
- 5.8. È consentita – ai sensi dell'art. 48, comma 8 del Codice – la presentazione di manifestazioni di interesse da parte dei soggetti di cui all'art. 45, comma 2, lettere d) ed e) del Codice (raggruppamenti temporanei di concorrenti e consorzi ordinari di concorrenti), anche se non ancora costituiti. In tal caso, la manifestazione di interesse deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti. In sede di offerta, è richiesta la presentazione dell'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.
- 5.9. È vietata, ai sensi dell'art. 48, comma 9 del Codice, l'associazione in partecipazione sia durante la procedura di gara sia successivamente all'aggiudicazione. Salvo quanto disposto dall'art. 48, commi 17, 18, 19, 19-bis e 19-ter del Codice, è vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta. L'inosservanza di tali divieti comporta l'annullamento dell'aggiudicazione o la nullità del contratto, nonché l'esclusione dei concorrenti riuniti in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, concomitanti o successivi alle procedure di affidamento relative al medesimo appalto.
- 5.10. È fatto, altresì, divieto di presentare manifestazioni di interesse agli operatori economici che si trovino, rispetto ad un altro soggetto interessato a presentare la medesima

manifestazione di interesse, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del Codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, ai sensi dell'art. 80, comma 5, lett. m) del Codice.

- 5.11 Nei casi previsti dall'art. 110 del Codice è ammessa la presentazione di manifestazione di interesse da parte degli operatori economici di cui all'art. 45 del Codice, solo a fronte della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 110 del Codice e purché i medesimi risultino in possesso della documentazione prevista e richiesta dagli artt. 110 del Codice e 186-bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e s.m.i..

6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La presentazione delle manifestazioni di interesse è riservata, **a pena di esclusione**, agli operatori economici in possesso dei requisiti di seguito descritti.

6.1 REQUISITI DI ORDINE GENERALE E DI IDONEITÀ PROFESSIONALE

- 6.1.1 Gli operatori economici devono essere in possesso dei seguenti requisiti di ordine generale e di idoneità professionale:

- a) insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del Codice. I requisiti generali di cui all'art. 80, commi 1, 2 e 5 del Codice devono essere posseduti da tutti i soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del medesimo;
- b) assenza di partecipazione plurima ex artt. 45 e 48, comma 7 del Codice;
- c) insussistenza di situazioni di incompatibilità di cui all'art. 24, comma 7 del Codice, secondo quanto di seguito specificato. In particolare, al fine di escludere la sussistenza di situazioni di incompatibilità di cui all'art. 24, comma 7 del Codice, qualora l'operatore economico abbia svolto incarichi relativi alla redazione della progettazione e/o abbia collaborato alla redazione della progettazione e/o si trovi in una situazione di controllo e di collegamento ai sensi dell'art. 2359 del Codice civile con i soggetti affidatari di incarichi di progettazione relativi ai lavori oggetto di affidamento dovrà dimostrare, mediante produzione di idonea documentazione, che l'esperienza acquisita nello svolgimento del predetto incarico e/o della predetta collaborazione non è tale da determinare un vantaggio che possa falsare la concorrenza con gli altri operatori economici;
- d) inesistenza delle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m.i. o di ulteriori divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) *per gli operatori organizzati in forma societaria e/o consortile*: iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività inerenti all'oggetto dell'affidamento o nel Registro delle Commissioni Provinciali per l'Artigianato.

6.2 REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE

6.2.1 Gli operatori economici che intendono presentare manifestazione di interesse devono essere in possesso di Attestazione S.O.A., regolarmente autorizzata e in corso di validità, attestante la qualificazione per l'esecuzione delle seguenti categorie di lavorazioni e relative classifiche, così come indicate nell'Allegato A al D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e s.m.i. ed in conformità a quanto previsto dall'art. 216, comma 14 del Codice: [OG3], classifica [II].

6.2.2 In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, tale requisito deve essere posseduto cumulativamente dal raggruppamento. La mandataria e le mandanti devono, in ogni caso, possedere il predetto requisito secondo quanto stabilito dal combinato disposto di cui agli artt. 48, comma 6 del Codice e 92 del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i.

6.3 INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE – AVVALIMENTO E SUBAPPALTO

6.3.1 Ai sensi dell'art. 89, comma 1 del Codice, l'operatore economico, singolo o associato, può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere tecnico e professionale prescritti al punto 6.2 che precede, avvalendosi delle capacità di altri soggetti, anche partecipanti al raggruppamento e anche a prescindere dalla natura giuridica dei suoi legami con questi ultimi.

6.3.2 Non è consentito il ricorso all'istituto dell'avvalimento per la dimostrazione del possesso dei requisiti di carattere generale di cui all'art. 80 del Codice.

6.3.3 Resta fermo il divieto di cui all'art. 89, comma 7 del Codice.

6.3.4 Il subappalto è ammesso in conformità all'art. 105 del Codice ed alle altre disposizioni vigenti in materia di subappalto di lavori pubblici. Ai sensi dell'art. 105, comma 1, del Codice il contratto non può essere ceduto, non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni oggetto del Contratto nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente

7. TERMINI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

7.1 La manifestazione di interesse nonché le ulteriori dichiarazioni di cui agli allegati 2 e 3 al presente avviso, dovranno essere redatti in conformità ai modelli predisposti e messi a disposizione da DeA Capital sul Profilo del Committente, nelle apposite sezioni "Gare" e "Società Trasparente", relative al Fondo Housing Sociale Liguria.

7.2 La manifestazione di interesse, i relativi allegati nonché le ulteriori dichiarazioni di cui agli allegati 2 e 3 al presente avviso dovranno pervenire **esclusivamente a mezzo PEC** al seguente indirizzo di posta elettronica certificata di DeA Capital: sviluppoimmobiliare@pec.deacapital.com, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 26.05.2022, a pena di esclusione**. Non saranno considerate valide le manifestazioni di interesse pervenute dopo la scadenza del termine sopra indicato.

7.3 Alla manifestazione di interesse non dovrà essere allegata alcuna offerta economica, pena l'esclusione della medesima manifestazione di interesse.

7.4 La documentazione di cui sopra dovrà essere redatta in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, dovrà essere corredata da una traduzione giurata in lingua italiana. La

medesima dovrà essere sottoscritta, con firma digitale, dal legale rappresentante dell'operatore economico o da un procuratore munito di idonei poteri e dovrà essere corredata da un documento di riconoscimento in corso di validità e, nel caso di sottoscrizione ad opera di un procuratore, dalla copia conforme all'originale della procura.

- 7.5 La successiva procedura di selezione verrà gestita in forma telematica secondo le modalità indicate in sede di lettera di invito.

8. NUMERO MASSIMO E MINIMO DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE A PRESENTARE OFFERTA E CRITERI DI SCELTA

- 8.1 Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al punto 7.2 che precede, la Stazione Appaltante provvederà a verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati dagli operatori economici che hanno manifestato interesse ad essere successivamente invitati a presentare offerta.
- 8.2 In conformità a quanto previsto al precedente punto 1.2, qualora entro il termine fissato da DeA Capital per la presentazione delle manifestazioni di interesse, dovessero pervenire **più di cinque manifestazioni di interesse**, la Stazione Appaltante procederà a trasmettere la lettera di invito a tutti gli operatori economici che hanno manifestato interesse ad essere invitati alla successiva procedura negoziata, previa verifica del possesso dei requisiti per la partecipazione alla procedura di gara.
- 8.3 Qualora, entro il termine di cui al punto 7.2 che precede, siano pervenute **meno di cinque manifestazioni di interesse**, DeA Capital procederà ad invitare tutti gli operatori economici qualificati che hanno presentato la manifestazione di interesse fermo restando il riconoscimento della facoltà, in capo a DeA Capital, di non dare seguito alla successiva fase di invito a presentare offerta per l'espletamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative al c.d. "Tratto G" di cui in oggetto, senza che ciò comporti l'insorgere di alcun tipo di responsabilità, né precontrattuale, né contrattuale, né extracontrattuale e senza che gli operatori economici che hanno presentato manifestazione di interesse possano vantare alcuna pretesa, di qualsivoglia genere e tipo, nei confronti di DeA Capital.

9. CHIARIMENTI E MODALITÀ DI COMUNICAZIONE CON LA STAZIONE APPALTANTE

- 9.1 Eventuali richieste di chiarimento in merito al presente avviso dovranno essere formulate in lingua italiana e dovranno pervenire esclusivamente all'indirizzo PEC di DeA Capital: sviluppoimmobiliare-re@pec.deacapital.com, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 18.05.2022.**
- 9.2 Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti dopo la scadenza del termine sopra indicato.
- 9.3 Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

- 9.4 Le risposte ai quesiti pervenuti entro il termine sopra indicato saranno pubblicate, unitamente alle relative richieste, in forma anonima, sul Profilo del Committente, nelle apposite sezioni "Gare" e "Società Trasparente" e saranno visibili a tutti gli operatori economici.
- 9.5 Tutte le comunicazioni tra DeA Capital e gli operatori economici interessati a presentare manifestazione di interesse si intendono validamente ed efficacemente effettuate, qualora rese a mezzo PEC.
- 9.6 È onere degli operatori economici provvedere tempestivamente alla comunicazione di eventuali modifiche/variazioni dell'indirizzo PEC indicato in sede di compilazione e presentazione della manifestazione di interesse.


10. TUTELA E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

- 10.1 Il trattamento dei dati personali avverrà secondo le norme del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, per come integrato e modificato, nonché nel rispetto dei principi di liceità e correttezza, così da assicurare la piena tutela del diritto dei concorrenti, ivi incluso il diritto alla riservatezza. Il soggetto titolare del trattamento è DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (già IDeA Fimit SGR S.p.A.), quale società di gestione del Fondo di risparmio "Housing Sociale Liguria – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", con sede in Milano, Piazza A. Diaz, n. 1.

Allegati:

1. Modello di manifestazione di interesse e dichiarazione in merito al possesso dei requisiti richiesti in capo all'operatore economico;
2. Modello di dichiarazione sostitutiva resa da ciascun soggetto di cui all'art. 80, comma 3 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
3. Modello di dichiarazione sostitutiva resa dal legale rappresentante dell'operatore economico, concernente i soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

Roma, 06.05.2022



Renzo Misitano
Direttore Sviluppo Immobiliare

Per la società DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.,
quale società di gestione del Fondo Housing Sociale Liguria