



G016-2024 - Procedura ad evidenza pubblica per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR), nel cui fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso conferire in apporto il complesso immobiliare “Monna Tessa”, ai fini della sua valorizzazione e riqualificazione a residenza universitaria.

CPV: 66000000-0 - Servizi finanziari e assicurativi.

Responsabile del Procedimento: arch. Carmen Carrera



Sommario

PREMESSE.....	3
1. PIATTAFORMA TELEMATICA.....	6
1.1. LA PIATTAFORMA TELEMATICA DI NEGOZIAZIONE.....	6
1.2. DOTAZIONI TECNICHE.....	7
1.3. IDENTIFICAZIONE.....	9
2. DOCUMENTAZIONE, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI.....	9
2.1. DOCUMENTAZIONE.....	9
2.2. CHIARIMENTI.....	10
2.3. COMUNICAZIONI.....	10
3. OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	10
3.1 VALORE DELL'IMMOBILE "MONNA TESSA" E PRESUPPOSTI DELL'OPERAZIONE FINANZIARIA.....	11
4. DURATA.....	12
5. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....	13
6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA	14
7. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE.....	16
8. GARANZIA PROVVISORIA.....	18
9. OFFERTA TECNICA.....	18
10. OFFERTA ECONOMICA.....	19
11. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.....	19
11.1. CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA.....	20
11.2. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA.....	20
11.3. METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA.....	27
11.4. METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA.....	27
11.5. METODO DI CALCOLO DEI PUNTEGGI.....	28
12. COMMISSIONE DI VALUTAZIONE.....	29
13. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA.....	29
14. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	30
15. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE.....	30
16. AGGIUDICAZIONE E SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI APPORTO.....	31
17. CODICE DI COMPORTAMENTO.....	32
18. ACCESSO AGLI ATTI.....	32
19. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE.....	33
20. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....	33



PREMESSE

L'Università degli Studi di Firenze e l'Azienda Ospedaliera Universitaria di Careggi sono congiuntamente proprietarie del complesso immobiliare "Monna Tessa", situato a Firenze nell'area di Careggi ai numeri 16, 16A e 18 di viale Pieraccini.

In particolare, l'Università degli Studi di Firenze è proprietaria del suddetto immobile per una quota del 49,98%, rappresentata catastalmente nel Foglio di Mappa 25, particelle 73 sub 2, 74 sub 2, 144, 145, mentre l'Azienda Ospedaliera Universitaria di Careggi per la quota del restante 50,02%, rappresentata catastalmente nel Foglio di Mappa 25, particelle 73 sub 1, 74 sub 1, 197.

Tale compendio immobiliare, originariamente destinato ad attività ospedaliere ed universitarie, è costituito da un grande fabbricato e da fabbricati minori, per una consistenza edilizia di circa 11.160 mq, ed è inserito in un'ampia area pertinenziale in gran parte destinata a parcheggio, pari a circa 15.000 mq.

Da tempo, il complesso immobiliare di cui trattasi risulta libero ed inutilizzato e versa in uno stato manutentivo e di conservazione fatiscente.

Pertanto, è stato conferito alla Società Immobili Careggi l'incarico di dare luogo alle attività propedeutiche necessarie per la cessione o valorizzazione di "Monna Tessa" nella sua interezza.

Dando esecuzione al suddetto provvedimento, la Società Immobili Careggi, in data 03/03/2022, ha restituito apposito studio finalizzato a vagliare i possibili scenari per il duplice caso dell'alienazione e/o della valorizzazione dell'*asset* immobiliare.

L'Università degli Studi di Firenze e l'Azienda Ospedaliera Universitaria si sono determinate nel senso di individuare una soluzione, rapida ed efficace, per valorizzare l'immobile in questione, con il fine di adibirlo a studentato con tariffe calmierate.

Nella città di Firenze, infatti, nel corso degli ultimi anni, il mercato della locazione ha conosciuto una costante crescita dei canoni in ragione di molteplici fattori, tra i quali la pressione esercitata dal settore turistico, che ha determinato l'incremento del numero di unità abitative residenziali destinate a tale settore e, a cascata, la diminuzione di quelle destinate agli studenti.

Tale situazione crea ostacoli al pieno esercizio del diritto allo studio in relazione sia alla carenza strutturale di posti letto in edifici destinati a studentati pubblici, sia all'espulsione dal mercato di



alloggi a ciò destinati a causa del più conveniente utilizzo per affitti brevi, sia, quindi, al costo eccessivamente gravoso di alloggi per studenti ancora reperibili nel libero mercato.

Una recente indagine condotta da Scenari Immobiliari, infatti, ha stimato per la città di Firenze una domanda annuale di posti letto di circa 9.000 unità a fronte di una disponibilità strutturata attuale inferiore a 2.000 posti letto.

Ad aggravare l'emergenza abitativa per studenti vi è inoltre l'assenza di una disponibilità di posti letto a tariffa calmierata per gli studenti fuori sede non in possesso dei requisiti DSU.

A conferma dell'impossibilità del mercato attuale di offrire una risposta concreta e sostenibile alla domanda di posti letto per studenti, anche il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) prevede, entro dicembre 2026, il raggiungimento di 60.000 posti letto aggiuntivi, ovvero il 125% di posti in più rispetto al dato di partenza, pari a 47.500 a livello nazionale.

In questo contesto, l'Ateneo e l'Azienda Ospedaliera Universitaria Careggi hanno deciso di attuare un'operazione di valorizzazione patrimoniale volta alla trasformazione dell'immobile a studentato in grado di autosostenersi, sul piano economico e finanziario, in assenza di contributi in conto gestione e che sia in grado al tempo stesso di assicurare il rispetto della finalità di ampliare l'offerta di alloggi a canone calmierato per studenti (nonché, nelle modalità di seguito descritte, per l'utenza di tipo sanitario), comprendendo in tale definizione sia alloggi destinati alle fasce di reddito coperte dalle misure di diritto allo studio, sia alloggi resi disponibili a condizioni inferiori ai prezzi medi di mercato.

Nessun alloggio potrà essere reso disponibile alle condizioni di mercato, ad eccezione della possibilità, concessa dalla destinazione urbanistica di utilizzo per altre finalità dei posti letto per non oltre due mesi annui.

Si precisa che il prezzo del posto letto convenzionato dovrà essere oggetto di negoziazione con il Comune e, pertanto, il corrispondente prezzo offerto nell'ambito del presente avviso di selezione non costituirà un vincolo, per lo stesso Comune.

In particolare, la soluzione individuata è quella del conferimento in apporto dell'immobile "Monna Tessa" ad un fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso gestito da una Società di Gestione del Risparmio (SGR), a fronte di un contro-valore rappresentato da quote del fondo stesso e dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare



l'immobile a residenza universitaria, da affidare in gestione ad un operatore specializzato nel campo delle residenze universitarie.

Con atto prot. n. 175807 del 25/07/2024 l'Azienda Ospedaliera Universitaria di Careggi ha demandato l'Università degli Studi di Firenze a gestire, anche per suo conto, la procedura di dismissione e/o valorizzazione anche della propria quota di proprietà sul complesso immobiliare "Monna Tessa"

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 dell'immobile ad un fondo immobiliare sub condizione della sua valorizzazione a studentato. Ai sensi della Delibera n. 584 del 19 dicembre 2023 la presente procedura è esclusa dall'obbligo di contribuzione all'Autorità nazionale anticorruzione e dall'obbligo di acquisizione del CIG.

In considerazione di quanto sopra, con decisione a contrarre rep. 1329/2024 prot. n. 177705 del 29/07/2024 l'Università degli Studi di Firenze ha autorizzato l'indizione di una procedura ad evidenza pubblica per la selezione, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, di una Società di Gestione del Risparmio (SGR) con cui concludere l'operazione finanziaria sopra individuata.

Con la stessa decisione a contrarre è stato individuato quale Responsabile del procedimento l'arch. Carmen Carrera, dirigente dell'Area Gestione e Adeguamento Patrimonio Immobiliare dell'Università di Firenze, carmen.carrera@unifi.it.

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 alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori professionali e non professionali;
- **Immobile:** complesso immobiliare "Monna Tessa";

- **Operazione:** conferimento in apporto di un immobile ad un Fondo gestito da una SGR, a fronte di un contro-valore rappresentato da quote del Fondo stesso e dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare l'immobile a residenza universitaria; Il medesimo risultato potrà essere ottenuto anche mediante vendita dell'immobile al Fondo con contestuale acquisto con il ricavato di quote dello stesso;
- **Regolamento:** il regolamento di gestione del Fondo approvato dalla SGR, secondo la normativa vigente e in conformità con gli obiettivi del Fondo;
- **SGR:** la società che svolge l'attività di gestione collettiva del risparmio, che si realizza attraverso il servizio di gestione del patrimonio di Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, crediti, o altri beni mobili o immobili.

1. PIATTAFORMA TELEMATICA

1.1. LA PIATTAFORMA TELEMATICA DI NEGOZIAZIONE

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, 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 auto responsabilità 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 denominato "Manuale d'uso per gli



operatori economici per l'utilizzo della piattaforma Start" (nel prosieguo, anche, Manuale d'uso), scaricabile dal sito: <https://start.toscana.it/site-references/instruction>

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, la stazione appaltante può disporre la sospensione del termine di presentazione delle offerte 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.

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'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, spesa e responsabilità della strumentazione tecnica ed informatica conforme a quella indicata nel presente Avviso, 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;
- 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. 9100/14;
 - 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 poter presentare offerta è necessario accedere alla Piattaforma.

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.

Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura di gara. Al link https://start.toscana.it/pleiade/comune/start/documenti/istruzioni/Manuale_d_uso_per_gli_Operatori_Economici_per_l_utilizzo_della_piattaforma_START_022024.pdf è disponibile il Manuale d'uso per gli Operatori economici per l'utilizzo della Piattaforma Start.

Eventuali richieste di assistenza di tipo informatico riguardanti l'identificazione e l'accesso alla Piattaforma devono essere effettuate chiamando il seguente numero telefonico 0810084010 (dalle ore 08:30 alle ore 18:30) e/o scrivendo all'indirizzo mail start.oe@accenture.com

2. DOCUMENTAZIONE, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

2.1. DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui alla presente procedura comprende:

- a) il presente Avviso;
- b) planimetria e relazione tecnica sull'Immobile (**All. 1**);
- c) schema di domanda di partecipazione con contestuale dichiarazione dei requisiti (**All. 2**);
- d) schema di offerta economica (**modello generato dalla Piattaforma**);
- e) schema di offerta tecnica (**All. 3**).
- f) documento denominato "illustrazione sintetica del metodo di calcolo della Tariffa Media di mercato" redatto dal tavolo tecnico interistituzionale per il calcolo dei corrispettivi per



i posti letti da applicare agli studenti, di cui all'art. 6 del DM n. 1437 del 27.12.2022 (**All. 4**)

La documentazione è accessibile gratuitamente, sul sito istituzionale dell'Università degli Studi di Firenze, nella sezione "Amministrazione trasparente", al seguente link: <https://www.unifi.it/CMpro-v-p-2618.html> e sulla piattaforma START Toscana.

2.2. CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare **almeno 10 giorni** prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile sono fornite in formato elettronico mediante la Piattaforma almeno 5 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima sul 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 le piattaforme di approvvigionamento digitale e, per quanto non previsto dalle stesse, 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.

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.

3. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Oggetto della procedura è la selezione di un Fondo immobiliare e della SGR incaricata della gestione dello stesso, nel quale conferire in apporto l'Immobile a fronte di un contro-valore

rappresentato da quote del Fondo stesso dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare l'immobile a residenza universitaria.

Le quote del Fondo sottoscritte dall'Università dovranno attribuire diritti almeno pari a quelli riconosciuti ai quotisti che conferiscono *equity*. A tal fine, l'offerente potrà proporre, in alternativa al conferimento dell'immobile, l'acquisto dello stesso a fronte dell'impegno dell'Università alla sottoscrizione di quote del fondo per il corrispondente valore di vendita dell'Immobile, in base ad un piano di acquisto coerente con il piano di fabbisogno finanziario elaborato dalla SGR.

3.1 VALORE DELL'IMMOBILE "MONNA TESSA" E PRESUPPOSTI DELL'OPERAZIONE FINANZIARIA

Il valore stimato dell'Immobile nelle sue attuali condizioni di fatto e di diritto è pari a c/a €10.000.000,00, mentre quello stimato per la sua riqualificazione a residenza universitaria esclusi arredi è pari a c/a € 21.000.00,00.

L'Operazione si basa sui seguenti presupposti:

- a) **Destinazione d'uso:** destinazione urbanistica compatibile con la destinazione ricettiva al fine di adibire l'Immobile a residenze private per studenti, da commercializzare con formula uso temporaneo a fini turistico/ricettivi;
- b) **Numero minimo di posti letto da realizzare:** non inferiore a n. 480
- c) **Assenza di vincoli paesaggistici/architettonici**
- d) **Corrispettivo posto letto (euro/mese):**
 - d.1) **Posti letto in convenzione:** il 50% dei restanti posti letto dovrà essere gestito in base alle condizioni definite con il Comune in sede convenzionale (compreso il valore del corrispettivo mensile per posto letto), come da vincolo urbanistico.
 - d.2) **Posti letto non in convenzione:** il 50% dei posti letto realizzati dovrà essere messo a disposizione di studenti universitari ad un corrispettivo del posto letto (Euro/mese) inferiore o uguale al valore della **tariffa media ridotta**, individuato applicando il metodo di calcolo definito dal tavolo tecnico interistituzionale di cui all'art. 6 del DM n. 1437 del

27.12.2022, in base alla localizzazione dell'immobile, alla tipologia abitativa e al livello di servizio (All. 4).

d.3) Posti letto per l'accoglienza dei familiari dei degenti: una quota residua ricompresa tra 30 e 40 posti letto, preferibilmente da individuare nei corpi di fabbrica bassi autonomi dell'Immobile, sarà dedicata all'accoglienza dei familiari dei degenti (foresteria), alle condizioni definite mediante convenzionamento con le strutture sanitarie pubbliche presenti nella zona, a condizioni economiche non inferiori al corrispettivo per posto letto previsto per la quota di posti letto non convenzionata.

e) Ripartizione sui conduttori dei posti letto e sui quotisti degli eventuali finanziamenti ottenuti ai sensi dell'avviso emanato con Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024 come modificato dal D.M. n. 765 del 31 maggio 2024

La SGR è vincolata ad assicurare che l'eventuale accesso del soggetto gestore ai finanziamenti previsti dall'avviso emanato con Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024 come modificato dal D.M. n. 765 del 31 maggio 2024, che determini un beneficio agli studenti ulteriore rispetto alle condizioni risultanti dalla precedente procedura di selezione, nonché, eventualmente, per il business plan del fondo, a beneficio dei quotisti.

Nell'interesse generale di poter offrire una risposta tariffaria sostenibile in relazione alle specificità dell'Operazione e al macro contesto di riferimento cittadino, per i due mesi estivi (agosto/settembre), per massimo 60 giorni, è possibile destinare l'Immobile a fini turistico-ricettivi a libero mercato.

4. DURATA

La durata del Fondo **non dovrà essere inferiore a 20 anni** decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto di apporto.

Qualora la durata residua del fondo al momento dell'apporto dell'immobile risultasse inferiore ai 20 anni, così come in caso di vendita anticipata dell'immobile, resta fermo il vincolo di 20 per la destinazione dell'immobile a studentato nei termini risultanti dalla presente procedura di selezione, come da vincolo urbanistico.

5. 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:

- a) **iscrizione nel Registro delle Imprese;**
- b) **aver realizzato un volume di investimento almeno pari al valore massimo stimato per la trasformazione dell'Immobile a residenza universitaria;**
- c) **aver eseguito, o avere in corso di esecuzione, almeno un'Operazione analoga a quella promossa dall'Università degli Studi di Firenze;**
- d) **nell'ambito delle residenze per studenti, aver sviluppato un *track record* pari ad almeno 480 posti letto.**

La comprova del requisito sub a) è fornita mediante dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione nel Registro delle imprese.

La comprova del requisito sub b) è fornita mediante uno dei seguenti documenti:

- per le società di capitali mediante bilanci, o estratti di essi, approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della



società, attestante la misura (importo) del volume di investimento dichiarato in sede di partecipazione.

La comprova del requisito sub c) è fornita mediante la produzione della copia dei contratti stipulati a valle di analoghi programmi di investimento.

La comprova del requisito sub d) è fornita mediante la produzione della copia dei contratti stipulati a valle di analoghi programmi di investimento, laddove da essi emerga il numero di posti letto sviluppati, 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.

Altre cause di esclusione

Sono 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 tra l'Università degli Studi di Firenze nonché delle clausole contenute nel Patto di integrità e il mancato rispetto degli stessi costituiscono causa di esclusione dalla gara, ai sensi dell'articolo 83-bis del decreto legislativo n. 159/2011.

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

L'offerta e la documentazione relative alla procedura devono essere presentate esclusivamente attraverso la Piattaforma. Non sono considerate valide le offerte presentate attraverso modalità diverse da quelle previste nel presente disciplinare. L'offerta e la documentazione devono essere sottoscritte con firma digitale o altra firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata.



Le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.

La documentazione presentata in copia viene prodotta ai sensi del decreto legislativo n. 82/05.
L'offerta deve pervenire entro il termine perentorio indicato sul sistema telematico START 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 di data e ora di arrivo dell'offerta fa fede l'orario registrato dalla Piattaforma.

Le operazioni di inserimento dell'offerta sulla Piattaforma 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 mancata trasmissione dell'offerta entro il termine previsto.

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

L'“OFFERTA” è composta da:

- Documentazione amministrativa;
- Offerta tecnica;
- Offerta economica.

L'operatore economico ha facoltà di inserire nella Piattaforma offerte successive che sostituiscono la precedente, ovvero ritirare l'offerta presentata, nel periodo di tempo compreso tra la data e ora di inizio e la data e ora di chiusura della fase di presentazione delle offerte. Si considera esclusivamente l'ultima offerta presentata.

Si precisa inoltre che:

- l'offerta è vincolante per il concorrente;
- con la trasmissione dell'offerta, il concorrente accetta tutta la documentazione della procedura, allegati e chiarimenti inclusi.



Al momento della ricezione delle offerte, ciascun concorrente riceve notifica del corretto recepimento della documentazione inviata.

La Piattaforma consente al concorrente di visualizzare l'avvenuta trasmissione della domanda.

La domanda di partecipazione è redatta sul modello predisposto e messo a disposizione nella Piattaforma.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana.

L'offerta vincola il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni della procedura siano ancora in corso, sarà richiesto agli offerenti di confermare la validità dell'offerta sino alla data indicata.

Il mancato riscontro alla richiesta entro il termine fissato o comunque in tempo utile alla celere prosecuzione della procedura è considerato come rinuncia del concorrente alla partecipazione alla procedura.

Fino al giorno fissato per l'apertura, l'operatore economico può effettuare, tramite la Piattaforma, la richiesta di rettifica di un errore materiale contenuto nell'offerta tecnica o nell'offerta economica, di cui si sia avveduto dopo la scadenza del termine per la loro presentazione. A tal fine, chiede di potersi avvalere di tale facoltà.

A seguito della richiesta, sono comunicate all'operatore economico le modalità e i tempi con cui procedere all'indicazione degli elementi che consentono l'individuazione dell'errore materiale e la sua correzione. La rettifica è operata nel rispetto della segretezza dell'offerta e non può comportare né la presentazione di una nuova offerta, né la sua modifica sostanziale.

Se la rettifica è ritenuta non accoglibile perché sostanziale, è valutata la possibilità di dichiarare l'offerta inammissibile.

7. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

L'operatore economico utilizza la Piattaforma START per compilare o allegare la seguente documentazione:

1. La domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione è redatta utilizzando il modello di cui **All. n. 2**

La domanda e le relative dichiarazioni sono sottoscritte ai sensi del decreto legislativo n. 82/2005.

La domanda e le relative dichiarazioni sono firmate dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore munito della relativa procura. In tal caso, il concorrente allega alla domanda copia conforme all'originale della procura. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore;

2. Garanzia provvisoria (di cui al successivo punto 9)

3. Attestazione del pagamento dell'imposta di bollo

La domanda di partecipazione deve essere presentata nel rispetto di quanto stabilito dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 642/72 in ordine all'assolvimento dell'imposta di bollo. Il pagamento della suddetta imposta del valore di € 16,00 viene effettuato tramite F24, bollo virtuale previa autorizzazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate o tramite il servizio @e.bollo dell'Agenzia delle Entrate o per gli operatori economici esteri tramite il pagamento del tributo con bonifico utilizzando il codice Iban IT07Y0100003245348008120501 e specificando nella causale la propria denominazione, codice fiscale (se presente) e gli estremi dell'atto a cui si riferisce il pagamento.

A comprova del pagamento, il concorrente allega la ricevuta di pagamento elettronico ovvero del bonifico bancario.

In alternativa il concorrente può acquistare la marca da bollo da euro 16,00 ed inserire il suo numero seriale all'interno della dichiarazione contenuta nell'istanza telematica e allegare, obbligatoriamente copia del contrassegno in formato.pdf. Il concorrente si assume ogni responsabilità in caso di utilizzo plurimo dei contrassegni.

4. Patto di Integrità;

5. Dichiarazione relativa al protocollo di legalità;



8. **GARANZIA PROVVISORIA**

Il concorrente, singolo o associato, dovrà costituire, a pena di esclusione, una garanzia provvisoria di € 100.000,00 (euro centomila/00) equivalente all'1% del valore stimato dell'immobile, sotto forma di cauzione oppure di fideiussione in analogia a quanto previsto dall'art. 106 del d.lgs. 36/2023.

9. **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.

L'offerta tecnica deve contenere, a pena di esclusione, **il progetto di valorizzazione** proposto dell'Immobile, con illustrazione degli elementi di valutazione di cui ai criteri indicati nella tabella di cui al successivo punto 11.2.

Insieme all'offerta tecnica dovranno essere prodotti :

- 1. il Business Plan;**
- 2. il Regolamento di gestione del Fondo.**

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

Il Business Plan dovrà tener conto del valore base dell'immobile indicato nel bando e sarà redatto secondo modalità tali da non rendere esplicito il valore monetario attribuito all'immobile dall'offerente, che costituisce oggetto di valutazione in sede di offerta economica, a pena di esclusione.

Inoltre l'operatore deve indicare le ipotesi di tasso di redditività ipotizzato delle quote, che l'Università degli Studi di Firenze andrà a sottoscrivere all'esito del conferimento in apporto nel Fondo dell'Immobile e che non potrà essere inferiore a quello garantito dal Regolamento del fondo agli altri investitori che conferiscono denaro. Il tasso di remunerazione è riferito alla durata imposta dal vincolo urbanistico per la gestione dello studentato alle condizioni che emergeranno dalla presente procedura, pari a 20 anni.

L'operatore economico allega 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 allega anche una copia firmata della relazione tecnica adeguatamente oscurata nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali. Resta ferma la facoltà dell'Università di Firenze di valutare la fondatezza delle motivazioni addotte e di chiedere al concorrente di dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commerciali.

10. OFFERTA ECONOMICA

L'operatore economico inserisce l'offerta economica nella Piattaforma, a pena di inammissibilità.

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 all'Immobile che non potrà essere inferiore a 10 milioni di euro**, 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.

11. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La SGR sarà selezionata sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi.

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	80
Offerta economica	20
TOTALE	100

11.1. CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

<i>CRITERIO DI VALUTAZIONE</i>	PUNTEGGIO MASSIMO
1. Rialzo in valuta del valore dell'immobile non inferiore a 10 milioni di euro	20
TOTALE	20

11.2. 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.

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO MAX
1	<i>Expertise della SGR</i>	Saranno valutati: gli anni di esperienza della SGR nella gestioni di fondi, anche in relazione al relativo valore; gli anni di esperienza nel settore <i>dell'Housing sociale</i> , anche con riferimento al volume di investimenti realizzato; in merito alle residenze per studenti, <i>i track record</i> di posti letto sviluppati (ulteriori a quelli minimi richiesti per l'ammissione alla procedura); le Operazioni analoghe a quelle che l'Università intende realizzare (ulteriori a quelle minime richieste per l'ammissione alla procedura)	10

2	Qualità della strategia della gestione del Fondo	<p>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 studentato minimizzando il ricorso all'indebitamento.</p> <p>Al fine di ricercare la miglior redditività possibile, oggetto di valutazione saranno il Regolamento del Fondo e il Business Plan, oltre alla qualità (definita in termini di solidità economica e finalità) e quantità degli investitori.</p> <p>Con riferimento al Regolamento del Fondo e al business plan, saranno oggetto di peculiare valutazione:</p> <ul style="list-style-type: none">a. il tasso di redditività ipotizzato per le quote che l'Università di Firenze andrà a sottoscrivere (non inferiore al valore indicato al punto 9 del presente avviso);b. il livello massimo di indebitamento che il Fondo può assumere in rapporto al valore complessivo netto;c. la possibilità per la SGR di stipulare accordi esclusivi per le attività di property o facility management con soggetti che conferiscono beni al Fondo.d. eventuale riconoscimento di prerogative di natura amministrativa all'Università	18
---	--	---	----

		<p>come quotista tipologia e qualità dei diritti attribuiti all'Ateneo in qualità di socio (<i>diritti ad personam</i>) nonché in relazione alla categoria (<i>diritti ad quotam</i>).</p> <p>A titolo esemplificativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	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.	7
4	Qualità del <i>team</i> di gestione	Saranno valutate l'organizzazione del team di gestione in relazione alle funzioni di asset management e project management e le competenze nel settore immobiliare dei relativi componenti	5
5	Prezzi di affitto posti letto		

	<p>Saranno valutate le tariffe di affitto dei posti letto (Euro/mese) sia in convenzionamento con il Comune che fuori convenzionamento (Euro/mese) che il Fondo si impegna a praticare agli studenti; il punteggio sarà inversamente proporzionale al prezzo/tariffa offerto (minore sarà il prezzo/tariffa offerto per le varie fasce, maggiore sarà il punteggio).</p> <p>Alle tariffe offerte sarà applicato il fattore di adeguamento ISTAT del canone di locazione medio applicabile agli studenti, che ne consenta l'aggiornamento per la durata del vincolo di destinazione (20 anni).</p> <p>Le tariffe offerte dovranno essere inferiori o uguali, rispettivamente:</p>		
5.1	<p>Prezzo di affitto posti letto convenzionati</p>	<p>Al prezzo a posto letto convenzionato con il Comune pari ad € 600,00.</p> <p>Tale prezzo è stato determinato in coerenza ai corrispettivi unitari per posto letto per studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi nell'ambito di quelli di cui all'art. 4, co.1, del d.lgs 29.03.2012, n. 68 calcolati con il metodo definito dal tavolo tecnico interistituzionale di cui all'art. 6 del DM n. 1437 del 27.12.2022, in base alla localizzazione dell'immobile.</p> <p>Verranno attribuiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 0 punti per prezzi pari a € 600,00; ➤ 5 punti, per prezzo compreso tra euro 599 ed euro 500; 	15

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ 10 punti, per prezzo compreso tra euro 499 ed euro 400; ➤ 15 punti per prezzo inferiore a euro 400. 	
5.2	Prezzo di affitto posti letto non convenzionati	<p>Al prezzo a posto letto non convenzionato pari ad € 810,00.</p> <p>Tale prezzo è stato determinato considerando il valore della tariffa media ridotta del 10 %, ricavato applicando il metodo di calcolo definito dal tavolo tecnico interistituzionale di cui all'art. 6 del DM n. 1437 del 27.12.2022, in base alla localizzazione dell'immobile, alla tipologia abitativa e al livello di servizio. Verranno attribuiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 0 punti per prezzi pari a € 810,00; ➤ 5 punti, per prezzo compreso tra euro 809 ed euro 760; ➤ 10 punti, per prezzo compreso tra euro 759 ed euro 700; ➤ 15 punti per prezzo inferiore a euro 700 	15
6	Numero di posti letto	Sarà valutato il numero di posti letto che il Fondo si impegna a mettere a disposizione di particolari categorie di studenti indicati dall'Università, al corrispettivo definito per i posti letto non soggetti a convenzionamento, secondo modalità	5

		<p>che costituiranno oggetto di separato accordo con il gestore, fino ad un massimo di n° 50</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 0 punti per nessun posto letto speciale; ➤ 1 punto sino a n. 10 posti letto speciali; ➤ 2 punti sino a n. 20 posti letto speciali; ➤ 3 punti sino a n. 30 posti letto speciali; ➤ 4 punti sino a 40 posti letto speciali; ➤ 5 punti oltre n. 40 posti letto speciali. 	
7	Proposte migliorative	<p>Saranno valutate soluzioni migliorative rispetto a quelle minime indicate nel presente Avviso. In particolare saranno valutati i profili di socialità proposti, quali ad esempio, a mero titolo esemplificativo, elementi di analogia con quanto normato dall'All. C del Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024 come modificato dal D.M. n. 765 del 31 maggio 2024</p> <ul style="list-style-type: none"> - La predisposizione di alloggi attrezzati per il soggiorno di studenti diversamente abili e dei loro eventuali accompagnatori; - La presenza di spazi comuni attrezzati destinati allo studio e alla ricreazione accessibili o meno anche a utenza non alloggiata nella struttura; 	5

		<ul style="list-style-type: none">- spazi di parcheggio auto/moto/biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisiche o sensoriali; vani tecnici e servizi tecnologici in funzione di complessità e tipologia degli impianti; previsione di un'adeguata dotazione di punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica con sistemi di imputazione dei costi.- Servizi di pulizia e di portierato degli alloggi;- Predisposizione di attrezzature di uso comune per le necessità del personale alloggiato (es. lavatrici e/o asciugatrici a gettone);- Adozione di misure di cc.dd. "green field" capaci di garantire il più alto standard ambientale.- spazi funzionali all'organizzazione della raccolta differenziata ;- ufficio e spazi analoghi destinati alla conduzione gestionale;- mensa/self-service e locali accessori (spogliatoi, depositi, etc.);- - spazi di preparazione e consumazione pasti;	
--	--	---	--

		- - caffetteria-bar; - minimarket; - infermeria; - alloggio per il custode	
Totale			80

11.3. METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

A ciascuno degli elementi qualitativi è attribuito un coefficiente variabile da zero ad uno da parte di ciascun commissario, sulla base dei seguenti livelli di valutazione.

0,9 – 1,0	Ottimo – eccellente
0,7 – 0,8	Buono – molto buono
0,5 – 0,6	Più che sufficiente – discreto
0,3 – 0,4	Limitatamente sufficiente – sufficiente
0,0 – 0,2	Ingiudicabile - Gravemente insufficiente – insufficiente

La commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al criterio in esame, al fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al medesimo.

11.4. METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Quanto all'offerta economica, è attribuito all'elemento economico un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la:

Formula con interpolazione lineare

$$C_i = \frac{Va_i}{V_{max}} \times Pi$$

dove:

C_i = coefficiente attribuito al concorrente i -esimo

V_{ai} = rialzo in valuta del concorrente i -esimo

V_{max} = rialzo in valuta maggiore

P_i = punteggio massimo del criterio i

Il valore monetario attribuito all'Immobile, non potrà essere inferiore a 10 milioni di euro e dovrà essere espresso in valuta (Max 20 p.ti)

11.5. METODO DI CALCOLO DEI PUNTEGGI

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procede, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il seguente metodo aggregativo compensatore.

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

$$P_i = \sum_{x=1}^n C_{xi} \cdot P_x$$

dove:

P_i = punteggio del concorrente i -esimo

C_{xi} = coefficiente criterio di valutazione X per il concorrente i -esimo

P_x = punteggio criterio X

$X = 1, 2, \dots, n$

I Commissari potranno attribuire un punteggio intermedio tra quelli indicati nella tabella per graduare ulteriormente la valutazione di pregio dell'offerta. Successivamente, calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari a ciascun elemento oggetto di valutazione relativo alla singola offerta, verrà attribuito il coefficiente 1 al valore medio massimo e proporzionato linearmente a tale media massima ciascun valore medio relativo alle altre offerte.



Il punteggio attribuito all'offerta sarà determinato moltiplicando il numero massimo dei punti previsti per l'elemento in esame per il coefficiente finale risultante dalle operazioni indicate.

I punteggi conseguiti su ciascun elemento valutato verranno sommati al fine di determinare il punteggio complessivo assegnato all'offerta tecnica del singolo concorrente.

Tutti i coefficienti ed i calcoli per l'attribuzione dei punteggi verranno assegnati con attribuzione fino a due decimali con arrotondamento della seconda cifra decimale, portata all'unità superiore qualora la terza cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

12. COMMISSIONE DI VALUTAZIONE

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, è nominata una commissione di valutazione composta da un numero dispari pari a n. 3 o 5 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, può riunirsi con modalità telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni ed opera attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale.

13. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

La stazione appaltante si riserva la valutazione in ordine alla opportunità di effettuare in sedute in forma pubblica.

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

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



La Piattaforma garantisce 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.

14. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

L'ente accede alla documentazione amministrativa di ciascun concorrente, mentre l'offerta tecnica e l'offerta economica restano, chiuse, segrete e bloccate dal sistema, e procede a:

- controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare;
- attivare la procedura di soccorso istruttorio.

Gli eventuali provvedimenti di esclusione dalla procedura di gara sono comunicati entro cinque giorni dalla loro adozione. È fatta salva la possibilità 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.

15. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE

L'ente si riserva la facoltà di effettuare le sedute in forma pubblica a mezzo il sistema telematico.

La commissione giudicatrice procede all'esame e valutazione delle offerte presentate dai concorrenti e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente Avviso. Gli esiti della valutazione sono registrati dalla Piattaforma.

Al termine delle operazioni di cui sopra la Piattaforma consente la prosecuzione della procedura ai soli concorrenti ammessi alla valutazione delle offerte economiche.

La commissione giudicatrice procede all'apertura e alla valutazione delle offerte economiche, secondo i criteri e le modalità descritte nel presente Avviso e, successivamente, all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.



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 per l'offerta tecnica, i predetti concorrenti, su richiesta dell'Università, presentano un'offerta migliorativa sul prezzo. La richiesta è effettuata secondo le modalità previste al punto 2.3. È collocato primo in graduatoria il concorrente che ha presentato la migliore offerta. Ove permanga l'*ex aequo* la commissione procede mediante sorteggio ad individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria. L'Università comunica il giorno e l'ora del sorteggio secondo le modalità previste punto 2.3.

La commissione giudicatrice rende visibile ai concorrenti i prezzi offerti.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, redige la graduatoria.

16. AGGIUDICAZIONE E SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI APPORTO

La proposta di aggiudicazione è formulata in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea, l'Università può decidere, entro 30 giorni dalla conclusione delle valutazioni delle offerte, di non procedere all'aggiudicazione.

L'aggiudicazione definitiva verrà deliberata dall'Università di concerto con l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Careggi comproprietaria dell'immobile oggetto del presente bando.

L'aggiudicazione è disposta all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti dal presente Avviso. In caso di esito negativo delle verifiche, si procede all'esclusione e allo scorrimento della graduatoria.

Si procede, mediante atto notarile, alla sottoscrizione dell'atto di apporto con la SGR risultata aggiudicataria, che, a tal fine, produce la positiva delibera di investimento adottata dai competenti organi entro 180 giorni 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.

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.

E' a carico dell'aggiudicatario, fino ad un importo massimo di € 100.000,00 (oltre IVA, se dovuta), il rimborso all'Università delle spese per consulenze e supporti tecnico-professionali sostenute dalla stessa per l'istruttoria del presente progetto di valorizzazione patrimoniale, come da rendicontazione che verrà resa disponibile all'aggiudicatario. Sono altresì 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.

17. 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 e nel Codice di Comportamento dell'Università degli Studi di Firenze e nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza.

Il concorrente ha l'onere di prendere visione dei predetti documenti pubblicati al seguente link https://www.unifi.it/upload/sub/ateneo/dr98_codice_comportamento_090216.pdf

18. ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti della procedura è assicurato in modalità digitale mediante acquisizione diretta dei dati e delle informazioni inseriti nella Piattaforma, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo



35 del Codice e dalle vigenti disposizioni in materia di diritto di accesso ai documenti amministrativi, secondo le modalità indicate all'articolo 36 del codice.

19. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per le controversie derivanti dalla presente procedura trovano applicazione le ordinarie regole per l'individuazione del Tribunale competente.

20. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali", del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

L'Università degli Studi di Firenze, ai sensi del Regolamento (UE) del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016 e del Codice in materia di dati personali D.L. n.196/2003, informa che tratterà i dati, contenuti negli atti inerenti alla pratica oggetto della presente procedura, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti aziendali in materia. Il titolare del trattamento dei Suoi dati personali è l'Università degli Studi di Firenze, con sede in Firenze, Piazza San Marco, 4 telefono 055 27571 e-mail: urp@unifi.it, pec: ateneo@pec.unifi.it

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) è il Dott. Massimo Benedetti, Dirigente dell'Area Affari generali e legali, Firenze, via G. la Pira, 4 telefono. 055 2757667 e-mail: privacy@adm.unifi.it.

Il concorrente, essendo in possesso dei requisiti di esperienza, capacità ed affidabilità atti a garantire il pieno rispetto delle disposizioni in materia di trattamento dei dati personali, ivi compreso il profilo relativo alla sicurezza, è idoneo ad assumere il ruolo di Responsabile del trattamento dei dati personali, ed è consapevole che, in caso di aggiudicazione ed in corso di esecuzione contrattuale sarà nominato dall'Amministrazione "Responsabile del trattamento dei dati personali" per l'Amministrazione ai sensi dell'art. 28 del Regolamento (UE) 2016/679 del



Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, contenente il Regolamento europeo sulla protezione dei dati (di seguito anche “Regolamento UE” o “GDPR”), nonché della normativa italiana di adeguamento al GDPR, previa verifica dei requisiti richiesti dalla disciplina vigente, nazionale e comunitaria da parte dell’Amministrazione. In tal caso, si impegna a presentare all’Amministrazione le garanzie e ad adottare tutte le misure tecniche e organizzative idonee ed adeguate ad adempiere alla normativa e regolamentazione in vigore sul trattamento dei dati personali e si impegna ad eseguire quanto necessario per ottemperare a qualsivoglia modifica delle Norme in materia di Trattamento dei Dati Personali applicabili al trattamento dei Dati Personali, che generi nuovi requisiti (ivi incluse nuove misure di natura fisica, logica, tecnica, organizzativa, in materia di sicurezza o trattamento dei dati personali) per il Responsabile del trattamento dei dati personali collaborando, nei limiti delle proprie competenze tecniche, organizzative e delle proprie risorse, con il Titolare affinché siano sviluppate, adottate e implementate misure correttive di adeguamento ai nuovi requisiti e alle nuove misure durante l’esecuzione del Contratto, senza oneri aggiuntivi a carico dell’Amministrazione.

L’aggiudicatario qualora nel corso dell’esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto ricorra ad altra ditta per l’esecuzione di una o più delle attività oggetto del medesimo, dovrà nominare la ditta sub-responsabile del trattamento e darne comunicazione all’Università degli Studi di Firenze per la necessaria approvazione.

Qualora nell’ambito delle attività di trattamento effettuate dalla ditta nome e per conto dell’Università degli studi di Firenze in qualità di Responsabile del trattamento si dovesse rendere necessario il trasferimento di dati personali verso Paesi Terzi (extra europei o fuori dal SEE) questo avverrà solo sulla base di uno degli strumenti di cui agli artt. 45 e 46 del GDPR e previa comunicazione al Titolare del trattamento.

Il dettaglio della disciplina dei rapporti per la protezione dei dati tra titolare e responsabile del trattamento sarà contenuto in atto ai sensi dell’art. 28 del GDPR che sarà allegato al contratto.

Il Dirigente

Dott. Massimo Benedetti



Allegati:

- 1) scheda tecnica dell'immobile e planimetria;
- 2) schema di domanda di partecipazione con contestuale dichiarazione dei requisiti;
- 3) schema di offerta tecnica;
- 4) documento "illustrazione sintetica del metodo di calcolo della Tariffa Media di Mercato redatto dal tavolo tecnico interistituzionale per il calcolo dei corrispettivi per i posti letti da applicare agli studenti, di cui all'art. 6 del DM n. 1437 del 27.12.2022.