



UNIVERSITÀ
DI SIENA
1240

DIVISIONE TECNICA

AVVISO PUBBLICO

FINALIZZATO ALL’AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO, MESSA A NORMA E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL’EDIFICIO FUNAIOLI MAZZI DELL’UNIVERSITÀ DI SIENA, SITO IN SIENA, IN VIA ROMA N. 56

SI RENDE NOTO

che l’Università degli Studi di Siena intende affidare i “lavori di adeguamento, messa a norma e rifunionalizzazione dell’edificio Funaioli Mazzi dell’Università di Siena, sito in Siena in Via Roma n. 56”, per un importo a base di gara di € 1.566.802,72, oltre IVA, di cui € 30.721,63, oltre IVA quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso

AVVERTENZE

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazione di interesse al fine di individuare gli operatori economici da invitare alla successiva procedura di gara negoziata da espletare ai sensi dell’art. 50, comma 1, lett. d) del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.

Questo avviso non costituisce proposta contrattuale, non determina l’instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi, non comporta graduatorie di merito o attribuzione di punteggi e non vincola in alcun modo l’Università di Siena, la quale sarà libera di sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Università degli Studi di Siena

Banchi di Sotto 55

Telefono: +39 0577 235085

Posta elettronica: ufficio.tecnico@unisi.it – Posta elettronica certificata: rettore@pec.unisipec.it

Indirizzi Internet:

Indirizzo generale dell’amministrazione aggiudicatrice: <http://www.unisi.it>

Profilo di committente: <https://www.unisi.it/ateneo/concorsi-e-gare/gare-e-appalti/lavori/procedure-scadenza>

Piattaforma digitale per le procedure concorrenziali:

<https://unisi.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>



UNIVERSITÀ
DI SIENA

1240

DIVISIONE TECNICA

Art. 1 - Oggetto dei lavori

1. L'intervento oggetto della procedura prevedere una rifunzionalizzazione dell'Edificio Funaioli Mazzi, ex Convento dei Servi di Maria, sito in Siena in Via Roma n. 56 di Siena. L'intervento prevede una redistribuzione interna, tale da consentire una maggior fruibilità degli spazi adeguata alle attuali esigenze di funzionamento delle strutture didattiche interne, nonché ad un ripristino della spazialità volumetrica più vicina alla tipologia edilizia originaria, tramite la rimozione delle superfetazioni realizzate nel corso dell'ultimo secolo, ottenuta procedendo secondo un accorpamento per aree di funzioni omogenee e la creazione di nuovi spazi di lavoro ottenuta cogliendo l'opportunità che le generose altezze interne a piano terra offrono.

Nello specifico ambito architettonico, tali interventi si riassumono in:

- rifunzionalizzazione delle attività sui due piani dell'edificio: laboratori, aule e aree comuni a piano terra, uffici al primo piano;
- spostamento dell'accesso principale dell'edificio dalla posizione attuale (lato sud-ovest) all'ingresso secondario su Piazza Alessandro Manzoni;
- realizzazione di soppalchi nei corridoi voltati a piano terra occupati dai Laboratori di Restauro;
- apertura delle arcate centrali dell'antico loggiato a piano terra, prospiciente il cortile principale;
- rifacimento della copertura nella manica Nord-Ovest;
- rimodulazioni studi docenti manica Sud-Est;
- rimozione dei moduli prefabbricati presenti su tre lati del corridoio al piano primo, adibiti a ufficio e sostituzione su una sola manica con box vetriati trasparenti;
- adeguamento e rifunzionalizzazione dei servizi igienici esistenti.

Uno dei principali obiettivi del progetto è la redistribuzione funzionale delle attività seguendo un criterio organico ed omogeneo, aggregando per piani le diverse funzioni.

A piano terra, con l'accesso diretto dall'esterno, vengono collocate principalmente le attività legate alla didattica, quali aule e laboratori di Archeologia, oltre agli spazi collettivi, quali l'area di ingresso adibita a comfort room, l'area espositiva e diverse aree studio per gli studenti.

La manica Sud-Est e il primo piano invece vengono destinati prevalentemente agli uffici per i docenti che in questo modo possono godere di un ambiente meno affollato e con minor emissioni acustiche che garantiscono un ambiente lavorativo più confortevole e una maggior privacy.

Per rendere il tutto attuabile è necessario prevedere lo spostamento dell'accesso principale su Piazza Alessandro Manzoni, accesso che porterà alla creazione di un'ampia area di accoglienza, composta dall'atrio, dall'ingresso vero e proprio in cui si colloca la portineria, e da un'area collettiva adibita a comfort room. La comfort room si struttura come un locale aperto, a disposizione di tutti gli utenti del Dipartimento, docenti e studenti, ma sfruttabile anche in occasioni di eventi aperti al pubblico quali convegni o incontri.

A fronte delle considerevoli altezze e della necessità di avere maggiori spazi per la didattica, considerata la possibilità che offrono le volte a crociera dell'ex loggiato dei due cortili, il progetto prevede la realizzazione di nuovi soppalchi in carpenteria metallica all'interno dei laboratori di restauro, che si sviluppano su due livelli distinti in quanto le catene metalliche di rinforzo presenti non permettono di realizzare un unico soppalco.

Il progetto prevede anche arredi fissi che trovano collocazione nella parte sottostante delle passerelle e delle scale mentre alcuni scaffali saranno posti nella parte superiore.

L'intento è di ripristinare la condizione iniziale di apertura delle arcate presenti nei cortili principali verso l'esterno, sostituendo la muratura con pareti vetrate trasparenti e consentire l'accesso diretto al cortile



UNIVERSITÀ DI SIENA

1240

DIVISIONE TECNICA

umentando la luminosità interna. La muratura sarà sostituita da tipologie di infissi ferrofinestra a taglio termico per garantire comunque adeguate prestazioni termiche.

Nella parte nord ovest gli studi saranno sostituiti da un'aula di lezione e sarà sistemata la copertura attuando il recupero dell'orditura principale in legno, con inserimento di nuove capriate in metallo tipo "polonceau". Si prevede di recuperare e riutilizzare il più possibile il materiale esistente e al termine dei lavori risulterà che il solaio attuale demolito lascerà il posto alle nuove capriate lasciate a vista.

Al piano primo saranno rimossi i box prefabbricati utilizzati come uffici dei docenti presenti all'interno del corridoio di tre delle quattro maniche che costituivano il loggiato attorno al cortile principale, saranno poi realizzati nuovi spazi docenti uno al posto dello spazio comune aperto e altri a seguito di suddivisione dell'attuale aula nella manica sud-est. Uno degli obiettivi del progetto è quello di recuperare le caratteristiche originali dell'immobile, attraverso la rimozione dei moduli prefabbricati box uffici che saranno realizzate in altro spazio secondo strutture in metallo e completamente vetrate. Saranno sostituiti lucernari esistenti e sarà realizzata ai fini della rifunzionalizzazione della manica sud-est una scala interna di collegamento tra piano terra e attuale piano ammezzato.

I servizi igienici di tutti e due i piani, compresa la manica Sud-est, vengono completamente riqualeficati, con rimozione e sostituzione di sanitari e rivestimenti. Viene inoltre realizzato un bagno adeguato all'accessibilità per le persone con disabilità al primo piano, rivedendo la distribuzione planimetrica degli spazi attuali, in modo da realizzare in tutto l'edificio n.3 bagni HCP.

L'intero complesso ex Convento dei Servi di Maria, è un bene storico tutelato dalle vigenti norme del Codice dei Beni Culturali (artt. 10 e 21), e conseguentemente, le modifiche esterne saranno subordinate all'autorizzazione monumentale e paesaggistica.

L'affidamento sarà articolato

- in un **primo stralcio di lavori**, da realizzare ai piani terra e primo, oltre a interventi strutturali e impiantistici meccanici, nonché predisposizione degli impianti elettrici;
- in **lavorazioni opzionali**, previste ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. a) del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., che attengono al completamento impiantistico elettrico, alla realizzazione dei soppalchi, alle scale di accesso ai soppalchi, agli infissi ai piani terra e primo e gli arredi, che saranno attivate, a insindacabile giudizio della Stazione Appaltante in sede contrattuale o in corso di esecuzione o a conclusione dei lavori di cui al primo stralcio.

2. Il CPV prevalente di riferimento è 45454000-4 — Lavori di ristrutturazione.

3. L'Operatore economico affidatario dovrà svolgere i lavori puntualmente e regolarmente, secondo le modalità operative che individuate nel progetto esecutivo e in tutta la documentazione tecnica che sarà a disposizione dei candidati che saranno invitati alla procedura concorrenziale, con mezzi e attrezzature di proprietà o nella propria disponibilità.

4. È previsto in capo all'aggiudicatario l'obbligo della costituzione della garanzia di cui all'art. 117 D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

2. Valore di lavori

1. L'importo del **primo stralcio dei lavori** ammonta a € 821.271,68, oltre IVA, oltre € 18.432,98, oltre IVA per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

2. L'importo delle **lavorazioni opzionali** ammonta a € 714.809,41, oltre IVA, oltre € 12.288,65, oltre IVA per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.



UNIVERSITÀ
DI SIENA
1240

DIVISIONE TECNICA

3. Il **totale dei lavori** a base d'asta ammonta a € 1.536.081,09, oltre oneri fiscali, oltre € 30.721,63, oltre IVA, quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, per un totale complessivo di € 1.566.802,72, oltre IVA.

3. Qualificazione degli Operatori Economici

1. Possono presentare manifestazione di interesse alla partecipazione alla procedura negoziata i soggetti di cui all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., in possesso dei seguenti requisiti minimi che la stazione appaltante si riserva di verificare in qualsiasi momento:

a) Requisiti di ordine generale:

I partecipanti non devono incorrere nei motivi di esclusione di cui all'art. 94, 95 e segg. del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

b) Requisiti di ordine speciale

I partecipanti devono essere in possesso della

- categoria SOA OG2 - cl. III
- categoria SOA OG11 - cl. III (categoria prevalente)

Ai fini della esecuzione sarà richiesta l'abilitazione di cui all'art. 1, co. 2, lett. a) e c) del DM 37/2008.

4. Selezione degli Operatori Economici

1. L'Università di Siena, per rispettare il principio di proporzionalità, rapportato anche all'entità del lavoro, si riserva di individuare i soggetti idonei, nel numero di 10 Operatori economici, alle quali sarà richiesto, con lettera di invito, di presentare offerta. Nel caso in cui arrivassero minori manifestazioni di interesse, l'Università di Siena inviterà tutti i candidati in possesso dei requisiti. Nel caso in cui arrivassero manifestazioni di interesse da soggetti idonei in numero superiore a quelli stabiliti, l'Università di Siena procederà all'individuazione dei 10 Operatori da invitare attraverso dei criteri di selezione, riportati di seguito:

Criterio	Punteggio massimo
Dimensione aziendale	25
Capacità tecnica	35
Occupazione e personale	25
Certificati e capacità aziendali	15
Totale	100

a) Dimensione aziendale (punteggio massimo 25).

Il criterio considera la dimensione più appropriata dell'impresa mettendo in relazione il fatturato medio – calcolato sulla base del fatturato annuo degli ultimi cinque anni (o, per le imprese con inizio attività inferiore a 5 anni, quello di tutti gli anni di esercizio) per le attività oggetto dell'appalto – con l'importo a



UNIVERSITÀ
DI SIENA

1240

DIVISIONE TECNICA

base di gara (€ 1.566.802,72, oltre IVA.) Il punteggio maggiore attribuito all'impresa tenendo conto della media del fatturato medio pari a 6 volte l'importo a base di gara (parametro assunto come valore soglia di affidabilità dimensionale), nonché quelli relativi agli altri valori di riferimento, sono graduati per fasce di importo.

Valore di riferimento	Punti attribuibili
Fatturato medio pari o inferiore a 2 volte l'importo a base di gara	5
Fatturato medio pari o inferiore a 3 volte l'importo a base di gara	10
Fatturato medio pari o inferiore a 4 volte l'importo a base di gara	15
Fatturato medio pari o inferiore a 5 volte l'importo a base di gara	20
Fatturato medio pari o inferiore a 6 volte l'importo a base di gara	25
Fatturato medio pari o inferiore a 8 volte l'importo a base di gara	20
Fatturato medio pari o inferiore a 10 volte l'importo a base di gara	15

b) Capacità tecnica (punteggio massimo 35).

Il criterio considera la capacità più appropriata dell'impresa mettendo in relazione le commesse pubbliche di lavori ricevute – riferite agli ultimi 5 anni (o, per le imprese con inizio attività inferiore a 5 anni, quello di tutti gli anni di esercizio) – con l'importo a base di gara. Il punteggio maggiore attribuito all'impresa operando la media del fatturato medio annuo pari a 4 volte l'importo a base di gara (€ 6.267.210,88 oltre IVA, parametro assunto come valore soglia di affidabilità tecnica), nonché quelli relativi agli altri valori di riferimento, sono graduati per fasce di importo.

Valore di riferimento	Punti attribuibili
Fatturato medio specifico riferito a commesse pubbliche di lavori pari o inferiore a 2 volte l'importo a base di gara	15
Fatturato medio pari o inferiore a 3 volte l'importo a base di gara	20
Fatturato medio pari o inferiore a 4 volte l'importo a base di gara	35



UNIVERSITÀ DI SIENA

1240

DIVISIONE TECNICA

Valore di riferimento	Punti attribuibili
Fatturato medio pari o inferiore a 5 volte l'importo a base di gara	20
Fatturato medio pari o inferiore a 6 volte l'importo a base di gara	15

c) Occupazione e personale (punteggio massimo 25)

Organico medio annuo di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato e determinato relativo agli ultimi 5 anni riferito al ramo d'azienda dedicato ai lavori. Nell'organico dovranno essere considerati esclusivamente i dipendenti assunti con contratti di lavoro subordinato, escludendo pertanto gli incaricati di collaborazioni coordinate e continuative, i titolari di incarichi professionali, etc.

Il punteggio massimo viene attribuito all'Operatore economico che ha, come media nel periodo considerato, il maggior numero di dipendenti e agli altri operatori viene attribuito il punteggio con un criterio proporzionale.

d) Certificazioni e capacità aziendali (punteggio massimo 15).

Il criterio considera il possesso di certificazioni (non obbligatorie) e le capacità aziendali che esprimono la qualità organizzativa dell'impresa garantendo alla stazione appaltante una maggiore sicurezza in fase esecutiva sulle pratiche da adottare in termini di organizzazione, rispetto dell'ambiente, applicazione e controllo del rispetto delle regole in materia di sicurezza e di applicazione del codice etico. Il punteggio maggiore attribuito all'impresa in possesso di tutte le certificazioni e capacità individuate. Si intendono validi i seguenti elementi: ISO 9001; ISO 14001; UNI ISO 26000:2000; UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 37001:2016, UNI ISO 26000:2010 o SA 8000

Valore di riferimento	Punti attribuibili
Possesso di 4 certificazioni ed elementi valutativi	15
Possesso di 3 certificazioni ed elementi valutativi	10
Possesso di 2 certificazioni ed elementi valutativi	5
Possesso di 1 certificazioni ed elementi valutativi	1

2. All'esito della valutazione dell'istanza di candidatura, il Responsabile Unico del Progetto stilerà la graduatoria ed ammetterà alla procedura di gara i candidati che avranno ottenuto il punteggio più elevato sino al numero massimo di 10 operatori. In caso di punteggio a pari merito, i candidati classificatisi in posizione paritaria verranno comunque invitati.

3. L'operatore economico invitato a partecipare alla procedura di gara, nei termini sopra indicati, dovrà confermare, attraverso apposita autocertificazione, il possesso dei requisiti dichiarati in sede di manifestazione di interesse.



UNIVERSITÀ
DI SIENA
1240

DIVISIONE TECNICA

4. L'Università si riserva altresì di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito all'indizione delle successive gare per l'affidamento del servizio.

5. Modalità di presentare la manifestazione di interesse

1. La manifestazione di interesse a partecipare alla procedura in oggetto, da parte degli operatori economici in possesso dei requisiti sopra richiamati, dovranno essere inviate esclusivamente tramite la piattaforma UBUY raggiungibile al seguente link <https://unisi.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp> entro e non oltre le ore **17:00** del giorno **16 aprile 2024**

2. Saranno automaticamente escluse dalla procedura di selezione le manifestazioni di interesse pervenute dopo tale scadenza.

3. La manifestazione di interesse potrà essere presentata utilizzando l'apposito modello predisposto da questa amministrazione allegato al presente avviso

6. Referenti della procedura

1. I referenti della presente procedura sono:

- Il Responsabile Unico del Progetto è l'Ing. Massimiliano Pagni - e-mail: ufficio.tecnico@unisi.it
- il Responsabile del Procedimento in fase di affidamento è la Dott.ssa Moira Centini – e-mail: gare@unisi.it
- il Referente Amministrativo per la Divisione Tecnica è la Dott.ssa Lorenza Sorrentino – e-mail: lorenza.sorrentino@unisi.it

7. Trattamento dei dati personali

1. Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR – General Data Protection Regulation) e del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e s.m.i. l'Università di Siena procederà al trattamento dei dati comunicati e relativi agli Operatori economici solo per quanto necessario alla gestione della procedura di cui al presente avviso. L'informativa sul trattamento dei dati è consultabile alla pagina <https://www.unisi.it/ateneo/adempimenti/privacy> del portale di Ateneo".

Il Responsabile del Progetto

Ing. Massimiliano Pagni

Allegato:

Mod. A) Fac-simile di manifestazione di interesse