



AVVISO PUBBLICO PER SOLLECITARE LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 193 D.LGS. N. 36/2023 AVENTI AD OGGETTO LA GESTIONE DI RESIDENZE UNIVERSITARIE NELLE CITTA' DI FIRENZE, PISA E SIENA E LA REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, RISTRUTTURAZIONE E AMMODERNAMENTO DEI RELATIVI IMMOBILI.

1. AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

L'amministrazione procedente è l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario (di seguito "DSU Toscana") (di seguito l'"Amministrazione"):

- Indirizzo: Viale Gramsci, 36 - 50132 - Firenze FI
- PEC: dsutoscana@postacert.toscana.it
- TEL: 05522611 - 0552261320
- RUP: Dott. Giuseppe Cioffi
- Profilo dell'Amministrazione: <http://dsu.toscana.it>

Modalità di espletamento della procedura:

La procedura verrà esperita e condotta attraverso l'utilizzo del Sistema Telematico Acquisti della Regione Toscana (START), quale piattaforma digitale di negoziazione certificata Agid, raggiungibile al link <http://start.toscana.it>.

Gli operatori economici interessati dovranno identificarsi sul Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana di cui sopra; la registrazione, completamente gratuita, avviene preferibilmente utilizzando un certificato digitale di autenticazione, in subordine tramite userid e password. Il certificato digitale e/o userid e password utilizzati in sede di registrazione sono necessari per ogni successivo accesso ai documenti della procedura. L'utente è tenuto a non diffondere a terzi la chiave di accesso (userid) a mezzo della quale verrà identificato dall'Amministrazione procedente e la password.

Istruzioni dettagliate su come completare la procedura di registrazione sono disponibili sul sito stesso nella sezione dedicata alla procedura di registrazione o possono essere richieste al **Call Center del gestore del Sistema Telematico dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 18:30 al numero 02 8148 0761 o all'indirizzo di posta elettronica: start.oe@accenture.com**

2. OBIETTIVO DEL PRESENTE AVVISO PUBBLICO

Il presente avviso (d'ora in poi l'"Avviso"), in attuazione della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda DSU Toscana n. 21/24 del 15 maggio 2024 e del Provvedimento del Direttore dell'Azienda DSU Toscana n. 89 del 03/10/2024, è finalizzato a sollecitare gli operatori economici (nel seguito, a seconda dei casi, gli/"OE") interessati ad avanzare proposte, in finanza di progetto, aventi rispettivamente ad oggetto, come meglio descritto al successivo paragrafo 3, la gestione di talune residenze universitarie site (a) nel Comune di Firenze (nel seguito Gruppo Firenze), (b) nel Comune di Pisa (nel seguito Gruppo Pisa), (c) nel Comune di Siena (nel seguito Gruppo Siena).

Gli OE potranno liberamente scegliere di:

- i) presentare singole proposte per l'affidamento in concessione di almeno uno dei Gruppi di cui ai precedenti punti da (a) a (c)

e/o



ii) presentare proposte che aggregino due o più Gruppi (nel seguito Aggregazioni), Ciascun Gruppo potrà essere oggetto di una sola proposta da parte di ciascun proponente.

Le proposte dovranno prevedere, come nel seguito indicato, la realizzazione dei lavori di efficientamento energetico, ristrutturazione e ammodernamento dei relativi immobili.

L'obiettivo strategico che DSU Toscana intende perseguire è quello di implementare un modello di collaborazione pubblico-privata che, attraverso l'affidamento ad uno o più partner contrattuali della gestione unitaria ed integrata delle residenze oggetto di ogni Gruppo, possa garantire a DSU Toscana (i) un alto livello qualitativo della gestione, dell'accoglienza e della vivibilità delle residenze universitarie, (ii) l'adeguamento degli immobili alle normative e l'efficientamento energetico e (iii) la mitigazione e il contenimento dei costi gestionali.

Le proposte dovranno essere formulate ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. 36/2023 (il "Codice").

Si evidenzia che:

- (I) con il presente Avviso non viene indetta alcuna procedura di affidamento e non viene aggiudicato alcun contratto pubblico. Tale aggiudicazione potrà infatti conseguire alla procedura di gara ex comma 3 dell'art. 193 del Codice qualora fosse approvata, perché ritenuta di pubblico interesse e fattibile, in relazione a ciascheduno dei Gruppi, una delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione del presente Avviso;
- (II) le valutazioni di DSU Toscana inerenti alla fattibilità delle proposte presentate sono espressione di ampia discrezionalità. Di conseguenza, DSU Toscana esprimerà, con le modalità di cui nel seguito, le proprie valutazioni senza essere vincolata all'attribuzione di punteggi, alla formazione di graduatorie o ad esaminare cronologicamente, autonomamente e separatamente i contenuti tecnici rispetto a quelli economici, come è usualmente d'uopo nelle procedure finalizzate all'aggiudicazione di contratti pubblici di concessione. La valutazione avverrà nel rispetto della legislazione vigente e dei principi applicabili, fra cui esemplificativamente, quello di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento tra tutti gli OE interessati. Considerando quanto precede, DSU Toscana si riserva il diritto di non approvare alcuna proposta;
- (III) la valutazione avrà luogo anche in presenza di una sola proposta presentata da un OE. Qualora venissero presentate più proposte, queste verranno valutate in termini globali e quindi considerando la loro complessiva rispondenza all'interesse pubblico che DSU Toscana intende perseguire;
- (IV) gli scopi, meramente sollecitatori, del presente Avviso fanno sì che lo stesso non radichi alcun diritto in capo agli OE che presentino proposte, i quali dovranno quindi dichiarare nell'istanza di cui al successivo paragrafo 9, lett. a) di essere edotti che, dalla presentazione delle proposte stesse, non derivi in capo ad essi, alcun diritto od aspettativa qualificata o di compensi a qualsivoglia titolo, di somme connesse alla formulazione delle proposte.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, è fatto rinvio al Codice per quanto compatibile.

3. OGGETTO DELL'AVVISO

A) RESIDENZE UNIVERSITARIE OGGETTO DELL'AVVISO

Le residenze universitarie che compongono i singoli Gruppi oggetto dell'Avviso sono individuate e descritte nei seguenti allegati:

- a) Gruppo Firenze, Allegato 2;
- b) Gruppo Pisa, Allegato 3;



c) Gruppo Siena, Allegato 4.

Si segnala che alcune delle residenze identificate negli allegati sopra richiamati non sono di proprietà di DSU Toscana, ma di altri soggetti pubblici del territorio, anch'essi istituzionalmente vocati al supporto degli obiettivi di rafforzamento dell'offerta di residenzialità universitaria che DSU Toscana persegue e con cui DSU Toscana ha condiviso preliminarmente le finalità del presente Avviso.

Per tali residenze gli OE sono incoraggiati ad indicare le proprie esigenze e dettagliare eventuali contenuti contrattuali ritenuti opportuni/necessari per la definizione dei rapporti con gli enti proprietari (anche in considerazione di eventuali esigenze di bancabilità). Acquisite e condivise dette eventuali esigenze ed istanze dei proponenti, DSU Toscana coinvolgerà - nell'ambito delle valutazioni prodromiche all'eventuale dichiarazione di pubblico interesse delle proposte - gli enti proprietari al fine di stabilire se gli stessi risultino disponibili a concedere i ridetti immobili con le modalità e per gli archi temporali ritenuti come necessari nelle proposte.

B) INTERVENTI RICHIESTI

Di seguito vengono elencati e sinteticamente descritti per ciascun Gruppo gli interventi minimi da prevedersi nelle proposte, insieme ad una stima meramente indicativa e non vincolante per DSU Toscana del costo complessivo di ciascun intervento. Gli OE sono tenuti a valutare direttamente gli impegni economici necessari per la realizzazione degli interventi, non potendo in alcun modo fare affidamento sui valori di stima forniti da DSU Toscana al solo fine di orientare le proposte.

Gruppo Firenze					
Intervento	Residenza Universitaria				Importo stimato al netto dell'IVA
	Calamandrei	Sassoli	Ater	Cipressino	
Lavori di efficientamento energetico	X		X	X	3.330.000,00 €
Interventi di adeguamento antisismico	X		X		14.010.000,00 €
Rifacimento servizi igienici	X				700.000,00 €
Ammodernamento (arredi)	X			X	1.725.000,00 €

Per una descrizione approfondita degli interventi richiesti per il Gruppo Firenze si rimanda all'Allegato 2 del presente Avviso.

Gruppo Pisa					
Intervento	Residenza Universitaria				Importo stimato al netto dell'IVA
	San Cataldo	Don Bosco	Fascetti	Nettuno	
Lavori di efficientamento energetico		X		X	155.000,00 €
Interventi di		X	X	X	7.470.000,00 €



adeguamento antisismico					
Rifacimento servizi igienici		X			125.000,00 €
Ammodernamento (arredi)		X	X	X	1.450.000,00 €

Per una descrizione approfondita degli interventi richiesti per il Gruppo Pisa si rimanda all'Allegato 3 del presente Avviso.

Gruppo Siena				
Intervento	Residenza Universitaria			Importo stimato al netto dell'IVA
	Sperandie	Mattioli	San Marco	
Lavori di efficientamento energetico	X	X	X	2.725.000,00 €
Interventi di adeguamento antisismico	X	X	X	5.185.000,00 €
Rifacimento servizi igienici	X	X	X	490.000,00 €
Ammodernamento (arredi)	X	X	X	750.000,00 €

Per una descrizione approfondita degli interventi richiesti per il Gruppo Siena si rimanda all'Allegato 4 del presente Avviso.

C) SERVIZI DI GESTIONE

Per una descrizione approfondita dei servizi di gestione da ricomprendere all'interno delle proposte si rimanda ai seguenti allegati:

- a) Gruppo Firenze, Allegato 2;
- b) Gruppo Pisa, Allegato 3;
- c) Gruppo Siena, Allegato 4.

Gli OE sono tenuti a valutare direttamente gli impegni economici necessari per la gestione dei servizi.

Le proposte dovranno prevedere che le residenze universitarie di ognuno dei Gruppi vengano gestite a far corso dalla data di firma del relativo contratto di concessione.

In coerenza con gli obiettivi e l'oggetto del presente Avviso, gli OE - sulla base dell'esperienza maturata nel settore e al proprio *know how* tecnico ed *expertise* - potranno proporre di ampliare l'oggetto del presente Avviso, ricomprendendovi ulteriori interventi e/o servizi (rispettivamente gli "Interventi Aggiuntivi" e i "Servizi Aggiuntivi") al fine di meglio tragguardare gli obiettivi strategici posti da DSU Toscana e/o l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Si precisa che la proposta di un eventuale ampliamento dell'oggetto del presente Avviso dovrà risultare coerente con le funzioni istituzionali di DSU Toscana.

4. DURATA



Gli OE dovranno illustrare e giustificare in sede di proposta la durata prevista del rapporto concessorio, in particolare all'interno del piano economico e finanziario e nella relativa relazione, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 178 del Codice.

5. MODALITÀ DI REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO

Al concessionario verrà riconosciuto, a far data dalla firma del contratto, il diritto di incassare una tariffa.

DSU Toscana provvederà ogni anno a comunicare al concessionario il numero di posti che intende riservare a decorrere dal primo ottobre di ciascun anno accademico. Per ciascun Gruppo, le proposte non potranno prevedere l'impegno di DSU Toscana a garantire l'occupazione di più dell'80% dei posti letto disponibili; deve in ogni caso rimanere espressa ed incondizionata la facoltà contrattuale di DSU Toscana di poterne riservare, in ognuno degli anni accademici di concessione, un numero maggiore (e quindi anche fino alla piena occupazione).

Per i posti letto riservati il concessionario fatturerà direttamente a DSU Toscana.

Il concessionario dovrà provvedere direttamente all'occupazione dei posti letto non riservati da DSU Toscana e alla riscossione della relativa tariffa.

Durante la fase di realizzazione degli interventi il concessionario dovrà garantire una modalità efficiente di organizzazione e gestione delle strutture per massimizzare l'occupazione dei posti letto di modo che, possibilmente, non risulti inferiore all'80% dei posti letto di ciascun Gruppo. In detta fase la disponibilità dei posti letto potrà essere garantita dall'OE anche ricorrendo, per il tempo necessario al completamento degli interventi, ad altre idonee strutture ricettive pubbliche e/o private dallo stesso individuate.

Fino all'avvenuto completamento degli interventi, tutti i posti letto di volta in volta disponibili si intenderanno riservati a DSU Toscana; per detti posti disponibili verranno riconosciuti al Concessionario i corrispettivi tariffari previsti dalla concessione.

Il concessionario dovrà provvedere direttamente all'occupazione dei posti letto non riservati da DSU Toscana e alla riscossione della relativa tariffa.

Il mancato conseguimento di ricavi per i posti letto di volta in volta non riservati da DSU Toscana non potrà in alcun caso costituire presupposto per eventuali richieste di riequilibrio economico – finanziario della concessione.

I posti letto nella disponibilità del concessionario potranno essere concessi soltanto a studenti o altri soggetti presenti sul territorio per motivi di studio (es. studenti, professori, ricercatori, etc.).

Le proposte dovranno contenere una dettagliata e chiara descrizione di come siano determinati i corrispettivi e dei relativi meccanismi di rivalutazione, fatturazione e pagamento.

6. EVENTUALE CONTRIBUTO PUBBLICO

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 177, comma 6, del Codice, DSU Toscana esprime la propria disponibilità a valutare, tenuto anche conto delle proprie disponibilità finanziarie, la possibilità di riconoscere al concessionario un contributo, da erogarsi all'avvenuto collaudo degli interventi di cui al paragrafo 3, lett. B sulle singole residenze universitarie.



L'eventuale previsione nelle proposte di un contributo a carico di DSU Toscana dovrà essere adeguatamente illustrata e giustificata all'interno del piano economico-finanziario e nella relativa relazione.

7. VALORE RESIDUO

Le proposte non potranno prevedere alcun valore residuo da riconoscersi al concessionario al termine della concessione.

8. SOGGETTI INVITATI A PRESENTARE UNA PROPOSTA

Possono presentare proposte in risposta al presente Avviso tutti gli OE, in forma singola o associata, di cui all'art. 65 del Codice, nonché i soggetti di cui all'art. 193, comma 1, secondo periodo dello stesso Codice. Ai fini della presentazione delle proposte, gli OE dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del Codice. Qualora ad esito della presentazione di una proposta venisse indetta una successiva fase di gara, i requisiti necessari per l'affidamento della concessione saranno dettagliati nel relativo disciplinare di gara e la configurazione giuridica del promotore potrà essere modificata e integrata ai sensi dell'art. 193, comma 4 del Codice.

Resta inteso che le proposte presentate non costituiscono prova del possesso dei requisiti generali e speciali necessari per l'eventuale partecipazione alla gara eventualmente bandita ai sensi dell'art. 193 del Codice; in occasione della partecipazione alla gara eventualmente bandita, i requisiti dovranno sussistere ed essere dichiarati dall'interessato ed accertati dalla stazione appaltante concedente nelle forme di legge.

Dalle proposte dovrà comunque emergere la prospettica capacità tecnico/economica e finanziaria del proponente di perseguire, attuare e sviluppare gli obiettivi strategici definiti da DSU Toscana.

9. CONTENUTI MINIMI DELLE PROPOSTE

Per poter presentare le proposte di finanza di progetto ciascun OE è tenuto, previa identificazione sulla piattaforma START di cui al paragrafo 1, ad inserire nel sistema telematico, nello spazio relativo alla procedura di cui trattasi, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13:00 del giorno 15/01/2025** la seguente documentazione:

- a) l'**istanza di manifestazione di interesse** nella forma di cui all'Allegato 1.a);
- b) la **dichiarazione sostitutiva sul possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023** nella forma di cui all'Allegato 1.b);
- c) il **progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE)** secondo quanto previsto nel Codice dall'art.41 e relativo allegato I.7 – Sezione II, quale parte componente la proposta di finanza di progetto;
- d) uno **schema di convenzione** redatto utilizzando, nei limiti del possibile, lo schema approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (con determina della Ragioneria Generale dello Stato n. 1 del 5 gennaio 2021), opportunamente adattato sia alla disciplina applicabile del Codice, che alle caratteristiche tecniche, economiche e organizzative del progetto sotteso alla proposta. Lo schema di convenzione dovrà contenere tutti gli elementi caratterizzanti il rapporto concessorio durante la durata della concessione, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo i seguenti elementi: oggetto della convenzione; durata; obblighi del concedente e del concessionario; modalità di esecuzione degli interventi; modalità di gestione delle residenze universitarie; finanziamento e sopportazione dei costi relativi agli investimenti; garanzie e assicurazioni; disciplina dei poteri riservati a DSU Toscana di supervisione, vigilanza e controllo sulla gestione delle residenze universitarie; disciplina del riequilibrio economico-finanziario; ipotesi e



conseguenze economiche dell'anticipata risoluzione; modalità e disciplina di riconsegna a DSU Toscana delle residenze universitarie al termine della concessione; disciplina che identifichi analiticamente l'allocazione dei rischi tra le parti;

- e) il **piano economico finanziario (PEF) asseverato** da un istituto di credito o da società di servizi, costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966. Il PEF deve comprendere anche l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 cod. civ. Il PEF deve inoltre essere predisposto in conformità alle prescrizioni di cui all'Allegato 5 e deve essere presentato anche in formato elettronico aperto, con indicazione delle formule di calcolo, con eventuali macro attive e con i necessari collegamenti ai fogli contenenti i sottostanti dati economici e patrimoniali;
- f) un documento contenente (i) la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, (ii) per i singoli servizi proposti, i **Service Level Agreement (SLA)–Key Performance Indicator (KPI) target**, il sistema delle penali, con il relativo sistema di calcolo e gli importi delle penali;
- g) una **matrice dei rischi**, da predisporre utilizzando lo schema elaborato da DSU Toscana di cui all'Allegato 6, con l'indicazione della tipologia di rischio per ogni fase dell'iniziativa, i possibili eventi ad essi connessi e correlati, la probabilità di accadimento, i possibili effetti, l'allocazione in capo al concessionario e/o al concedente, nonché il riferimento agli articoli dello schema di convenzione e i sistemi di mitigazione del rischio previsti dal concessionario;
- h) una **nota illustrativa** contenente una sintetica analisi in cui si evidenzia l'effettivo vantaggio per DSU Toscana di ricorrere al partenariato pubblico-privato, sotteso dalla proposta, in luogo della procedura di appalto tradizionale. Si precisa ad ogni buon conto che non è richiesta l'elaborazione di un'analisi basata sul cosiddetto PSC (Public Sector Comparator);
- i) l'elenco dei documenti e degli elaborati che compongono la proposta.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese (RTI) non ancora costituiti, GEIE, aggregazioni di rete o consorzi, tutti i documenti facenti parte della documentazione amministrativa dovranno essere firmati dai legali rappresentanti di tutti gli OE che intendano associarsi.

In merito alla documentazione da fornire si segnala che non sono previsti limiti di pagine. Tuttavia, DSU Toscana invita i soggetti interessati ad attenersi a stringente sinteticità e a privilegiare un'esposizione tecnica e concettuale, contenendo il più possibile l'esposizione per non aggravare inutilmente l'attività di esame. Esposizioni inutilmente ridondanti e che in sostanza deleghino DSU Toscana nell'attività di sintesi potranno essere valutate come espressione di superficialità e non serietà delle proposte medesime. Si suggerisce inoltre che ciascun documento della proposta sia accompagnato, ove opportuno, da una sintesi di natura tecnica e da una sintesi di natura divulgativa.

Tutti i documenti dovranno essere sottoscritti digitalmente.

È facoltà del proponente presentare anche un video (mp4 - avi - mpeg), di durata massima di 15 minuti, dove siano riportati i fondamentali ed i razionali del progetto.

10. PROPOSTE RELATIVE AD AGGREGAZIONI

In ipotesi di proposte relative ad Aggregazioni, la nota illustrativa di cui al precedente punto h) del paragrafo 9 dovrà essere integrata, con l'illustrazione dei vantaggi economici (ad esempio in termini di economie di scala), operativi e gestionali derivanti dall'aggregazione di più Gruppi.



11. VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE

Le proposte dovranno indicare il valore stimato della concessione calcolato ai sensi dell'art. 179 del Codice.

12. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

DSU Toscana, ad integrazione di quanto già espresso al precedente paragrafo 2, intende qui richiamare la propria adesione all'indirizzo giurisprudenziale che riconosce come la fase preliminare di individuazione del promotore, ancorché procedimentalizzata, sia *"connotata da amplissima discrezionalità amministrativa, tale da non potere essere resa coercibile nel giudizio amministrativo di legittimità (Cons. Stato, III, 20 marzo 2014, n. 1365; III, 30 luglio 2013, n. 4026; 24 maggio 2013, n. 2838; V, 6 maggio 2013, n. 2418), essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore (Cons. Stato, V, 31 agosto 2015, n. 4035)"* (così Cons. Stato, sez. V, n. 1005 del 10 febbraio 2020, Cons. di Stato, sez. V, n. 1065 del 31 gennaio 2023).

È inoltre del tutto condivisibile che *"in ragione dell'ampia discrezionalità di cui gode in fase di valutazione delle proposte di progetto, l'amministrazione non [sia]... tenuta a fornire una risposta su quale sia tecnicamente la migliore tra la pluralità delle offerte, bensì quale di questa sia più rispondente all'interesse pubblico che giustifichi l'inserimento di un determinato progetto nelle proprie attività di programmazione"* (così Cons. di Stato, sez. V, n. 1065 del 31 gennaio 2023).

Per garantire la trasparenza e la parità di trattamento, la scelta della/e proposta/e che DSU Toscana individuerà per la eventuale dichiarazione di fattibilità ai sensi dell'art. 193, comma 2 del Codice avverrà tenendo in considerazione, a titolo indicativo e non esaustivo, gli elementi/parametri elencati di seguito (senza seguire un ordine di importanza), sul presupposto della sostenibilità del PEF:

- a) durata del contratto in rapporto all'investimento;
- b) piano di gestione degli studentati durante la fase di realizzazione degli interventi (alla luce anche di quanto previsto dal secondo periodo del paragrafo 5): verranno maggiormente apprezzate le proposte che, nel tempo necessario per l'implementazione degli interventi di cui al paragrafo 3 B) del presente Avviso, prevederanno una gestione "transitoria" delle strutture, cercando quindi di minimizzare o azzerare la chiusura delle residenze universitarie;
- c) termini stimati per il completamento degli interventi;
- d) struttura e dimensionamento dei corrispettivi;
- e) eventuale proposta di Servizi Aggiuntivi idonei a concorrere al contenimento dei corrispettivi;
- f) eventuale richiesta di contributo ai sensi dell'art. 177, comma 6 del Codice (e suo dimensionamento) e/o richiesta di assunzione di altri oneri economici da parte di DSU Toscana (e loro dimensionamento);
- g) modalità di trasferimento (parziale o totale) dei rischi di progetto (costruzione, disponibilità e domanda) al concessionario (DSU Toscana valorizzerà maggiormente le proposte da cui emergeranno, oltre un'assunzione totale da parte del concessionario del rischio costruzione e del rischio disponibilità, anche eventuali meccanismi che amplifichino il rischio di domanda in relazione all'eventuale impegno di DSU Toscana all'occupazione di cui al precedente paragrafo 5) e/o introducano elementi di flessibilità idonei a soddisfare



sopravvenute esigenze infrannuali di DSU Toscana in merito al numero di posti letto (ad esempio disponibilità del concessionario a riassorbire in corso d'anno eventuali posti letto originariamente riservati);

- h) interventi innovativi di ammodernamento delle residenze universitarie;
- i) elementi innovativi nella gestione delle residenze universitarie;
- j) gestione del personale in rapporto all'occupazione dei giovani e delle donne e nel rispetto della clausola sociale;
- k) adeguatezza, avuto riguardo per le prassi e le condizioni attuali di mercato, della struttura finanziaria proposta per lo sviluppo del progetto;
- l) analiticità e completezza del PEF e dello schema di convenzione.

Per la valutazione delle proposte il RUP potrà avvalersi di soggetti esperti nel settore. Resta ferma la competenza di DSU Toscana nell'assunzione dell'eventuale provvedimento di fattibilità ai sensi dell'art. 193, comma 2 del Codice.

13. MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE E PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI FATTIBILITÀ

Le proposte dovranno pervenire sulla piattaforma START di cui al paragrafo 1 entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 15/01/2025.

Requisiti informatici per l'utilizzo della Piattaforma START

Per quanto attiene ai requisiti informatici si prega di consultare le informazioni disponibili per gli Operatori economici sulla Piattaforma START.

DSU Toscana valuterà le proposte ritenute fattibili secondo il disposto dell'art. 193, comma 2 del Codice, invitando se necessario il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la loro eventuale approvazione. DSU Toscana si riserva la facoltà di rivolgersi al DIPE per raccogliere un parere in merito alle proposte pervenute. DSU Toscana valuterà le proposte entro il termine ordinario di novanta giorni dal termine di presentazione sopra indicato (fatte salve eventuali sospensioni connesse alla richiesta di approfondimenti, integrazioni, modifiche e/o necessarie per ottenere un parere sulle proposte dal DIPE).

DSU Toscana concluderà la procedura di valutazione secondo il disposto dell'art. 193, comma 3 del Codice, con provvedimento espresso, pubblicato sul proprio sito istituzionale e sulla piattaforma START e oggetto di comunicazione ai soggetti interessati.

In caso di esito positivo della procedura di cui al presente Avviso, la proposta approvata ex art. 193, comma 3 del Codice sarà posta a base della gara alla quale sarà invitato il proponente, a quel punto divenuto promotore, che potrà esercitare il diritto di prelazione.

Nel bando DSU Toscana potrà chiedere ai concorrenti la presentazione di eventuali varianti al progetto.

14. DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE, SOPRALLUOGO, CHIARIMENTI

a. DOCUMENTAZIONE

La documentazione allegata al presente Avviso è costituita da:

- ALLEGATO 1: Documentazione di corredo alla proposta costituita da:
 - 1.a) Istanza di manifestazione di interesse;
 - 1.b) Dichiarazione sostitutiva del possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- ALLEGATO 2: Documento descrittivo del Gruppo Firenze;
- ALLEGATO 3: Documento descrittivo del Gruppo Pisa;



- ALLEGATO 4: Documento descrittivo del Gruppo Siena;
- ALLEGATO 5: Linee Guida al PEF;
- ALLEGATO 6: Schema di matrice dei rischi;

ed è disponibile al seguente link: <http://start.toscana.it>.

L'Avviso è pubblicato nei termini di legge mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale START, oltreché sul profilo di committente dell'Amministrazione <http://dsu.toscana.it>.

b. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo delle residenze interessate dalla presente procedura è **obbligatorio** al fine di prendere conoscenza della reale condizione delle stesse e di quanto necessario per la predisposizione delle proposte. La richiesta di effettuazione del sopralluogo dovrà essere effettuata **tramite mail** indirizzata al RUP Dott. Giuseppe Cioffi **all'indirizzo di posta elettronica: gcioffi@dsu.toscana.it**, indicando, oltre ai dati dell'OE ed ai suoi numeri di telefono e indirizzo di posta elettronica, anche il nominativo e i recapiti della/e persona/e a tal fine incaricata/e. Alle richieste verrà data conferma tramite e-mail nella quale saranno indicati giorno, ora e luogo dell'appuntamento. **Non sarà possibile eseguire il sopralluogo oltre il giorno 20/12/2024.**

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal legale rappresentante o dal direttore tecnico oppure da un dipendente o da altro soggetto a tal fine espressamente incaricato, munito di delega scritta rilasciata dal legale rappresentante stesso e di documento di identità valido. Gli incaricati, segnalati dall'OE al momento della prenotazione, dovranno presentarsi al sopralluogo con un documento d'identità in corso di validità. Al termine del sopralluogo verrà rilasciato un attestato di partecipazione, che **non dovrà essere allegato** alla documentazione presentata a corredo della proposta.

c. CHIARIMENTI

Le eventuali richieste di chiarimenti, relative alla procedura in oggetto, dovranno essere formulate esclusivamente in forma scritta attraverso l'apposita sezione della piattaforma START "Comunicazioni", nell'area riservata alla presente procedura.

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

Non sono ammessi chiarimenti telefonici. Gli interessati sono pertanto tenuti a consultare la piattaforma telematica fino alla data di scadenza per la presentazione delle proposte.

L'Amministrazione garantisce una risposta a tutte le richieste di chiarimenti che perverranno con tali modalità **entro le ore 13:00 del giorno 09/01/2025.**

Non verranno evase richieste di chiarimenti pervenute in modalità diversa da quella indicata.

d. COMUNICAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE

Tutte le comunicazioni nell'ambito della procedura del presente Avviso avvengono e si danno per eseguite mediante la piattaforma telematica START, con spedizione di messaggi di posta elettronica all'indirizzo e-mail o alla casella di posta elettronica certificata del concorrente presenti nell'indirizzario del sistema telematico, ai sensi dell'art. 8 delle *Norme tecniche di funzionamento del Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana – START*, approvate con Decreto Dirigenziale n. 3631 del 06/08/2015.

Le comunicazioni sono anche replicate sulla piattaforma telematica START nell'area "Comunicazioni" relativa alla presente procedura, secondo quanto previsto all'art. 8 della "Norme tecniche di funzionamento del Sistema Telematico di Acquisti Regionale della Toscana". L'operatore economico si impegna a comunicare eventuali cambiamenti di indirizzo e-mail e/o di posta elettronica certificata utilizzando la funzionalità "Comunicazioni" disponibile sulla piattaforma START.



In assenza dell'indicazione di cui sopra, l'Amministrazione e il Gestore della piattaforma non sono responsabili per l'avvenuta mancanza di comunicazione.

Eventuali comunicazioni aventi carattere generale, da parte dell'Amministrazione, inerenti la documentazione della procedura o relative ai chiarimenti forniti, vengono pubblicate sulla piattaforma nell'area riservata alla procedura in modo che siano accessibili a tutti i soggetti interessati.

In caso di malfunzionamento della piattaforma, l'Amministrazione provvederà all'invio di qualsiasi comunicazione al domicilio digitale dell'operatore economico presente negli indici di cui agli articoli 6-bis, 6-ter e 6-quater del decreto legislativo n. 82/2005.

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, gli OE raggruppati, aggregati o consorziati eleggono domicilio digitale presso il mandatario/capofila al fine della ricezione delle comunicazioni relative alla presente procedura.

In caso di consorzi di cui all'art. 65, co. 1, lett. b), c) e d) del Codice, la comunicazione recapitata nei modi sopra indicati al consorzio si intende validamente resa a tutte le consorziate.

Attenzione:

Il sistema telematico di acquisti online della Regione Toscana di cui l'Amministrazione si avvale per l'effettuazione della presente procedura utilizza la casella denominata **noreply@start.toscana.it** per inviare tutti i messaggi di posta elettronica.

I concorrenti sono tenuti a controllare che le mail inviate dal sistema non vengano respinte né trattate come Spam dal proprio sistema di posta elettronica e, in ogni caso, a verificare costantemente sul sistema la presenza di comunicazioni.

Per la consultazione delle comunicazioni ogni OE dovrà:

1. Accedere all'area riservata del sistema tramite le proprie credenziali (userid e password);
2. Selezionare la procedura di interesse cui al presente Avviso;
3. Selezionare "comunicazioni ricevute" tra le voci di menu previste dal sistema.

Attraverso lo stesso mezzo DSU Toscana provvederà a fornire le risposte.

15. TRATTAMENTO DATI

I dati forniti dai proponenti saranno utilizzati da DSU Toscana per la valutazione delle proposte nei termini e con le modalità indicate al paragrafo 13; il trattamento viene effettuato sia con strumenti cartacei sia con elaboratori elettronici a disposizione degli uffici.

I dati personali forniti possono costituire oggetto di comunicazione nell'ambito e per le finalità strettamente connesse al procedimento in oggetto, sia all'interno degli uffici appartenenti alla struttura del Titolare, sia all'esterno, con riferimento a soggetti individuati dalla normativa vigente.

DSU Toscana garantisce all'interessato i diritti di cui al Regolamento UE 2016/679 e pertanto gli interessati hanno il diritto di:

- 1) ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano;
- 2) ottenere indicazioni circa l'origine dei dati personali, finalità e modalità di trattamento, logica applicata per il trattamento con strumenti elettronici, estremi identificativi del titolare e responsabili, soggetti ai quali i dati possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza;
- 3) ottenere l'aggiornamento, la rettificazione e, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati e, inoltre, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima, il blocco dei dati, l'attestazione che le operazioni che precedono sono state portate a conoscenza di coloro ai quali i dati sono



stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rileva impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato;

- 4) di opporsi, in tutto o in parte e per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta.

Il titolare del trattamento è l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, con sede in Viale Antonio Gramsci, 36 – 50132 Firenze – Italia, contattabile all'indirizzo PEC dsutoscana@postacert.toscana.it, mail protocollo@dsu.toscana.it.

Il titolare ha nominato un responsabile della protezione dei dati che è contattabile all'indirizzo mail di posta elettronica dpo@dsu.toscana.it.

Per conoscere i dettagli su come DSU Toscana tratta i dati personali afferenti i propri fornitori si prega di prendere visione dell'Informativa Privacy al link <https://www.dsu.toscana.it/privacy>.