



# PROCEDURA DI SELEZIONE PER L’AFFIDAMENTO DELLA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL’INFRASTRUTTURA DI RETE IN FIBRA OTTICA NECESSARIA PER LA CONNETTIVITÀ SUL SITO MIND

## DISCIPLINARE DI GARA

**29/01/2024**

**Lendlease S.r.l.** a socio unico  
*soggetta a direzione e coordinamento  
ai sensi dell’art. 2497 C.C. da parte di  
Lendlease Europe Holdings Limited*  
Capitale Sociale: € 10.400,00 (i.v.)  
Registro Imprese: MI n° 13183270159  
REA n° 1626151 - CF e PI 13183270159

Sede Legale: Via della Moscova, 3  
20121 Milano – Italia  
Tel + 39 (02) 6679 1801  
<https://www.lendlease.com/ita/>



**SOMMARIO**

- 1. PREMessa E INQUADRAMENTO GENERALE ..... 3
- 2. PROCEDURA DI GARA..... 5
- 3. OGGETTO, FINALITA' DELLA PROCEDURA E AMBITO DEI SERVIZI ..... 6
- 4. COMMITTENTE E RESPONSABILE DELLA PROCEDURA DI GARA..... 6
- 5. REQUISITI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ..... 6
  - 5.1 Requisiti soggettivi di ordine generale ..... 6
  - 5.2 Requisiti di capacità tecnica ..... 6
  - 5.3 Requisiti di idoneità professionale ..... 7
  - 5.4 Programma 2121 ..... 7
- 6. MODELLO DI BUSINESS ..... 7
- 7. SCHEMI CONTRATTUALI ..... 9
  - 7.1 Contratto Quadro tra Lendlease e l'aggiudicatario ..... 9
  - 7.2 Contratto attuativo di Stralcio tra Lendlease e l'aggiudicatario ..... 10
  - 7.3 Contratto tra il Proprietario di un edificio e l'aggiudicatario ..... 10
- 8. FASE DI ULTERIORE NEGOZIAZIONE..... 10
- 9. SUBAPPALTO..... 11
- 10. SOPRALLUOGO..... 11
- 11. CHIARIMENTI ..... 12
- 12. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ..... 12
  - 12.1 BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA..... 13
  - 12.2 BUSTA B – OFFERTA TECNICA..... 14
  - 12.3 BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA ..... 14
- 13. CRITERI DI VALUTAZIONE ..... 15
- 14. SVOLGIMENTO DELLA SELEZIONE ..... 17
- 15. DOCUMENTAZIONE E ALLEGATI ..... 18
- 16. SPESE DI CONTRATTO..... 18
- 17. ALTRE INFORMAZIONI ..... 18
- 18. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA..... 19
- 19. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE ..... 20
- 20. ALLEGATI..... 20

## 1. PREMESSA E INQUADRAMENTO GENERALE

Lendlease S.r.l. (“Lendlease” o “LL”) fa parte di un gruppo multinazionale leader mondiale nel settore della rigenerazione e dello sviluppo urbano, con circa 13.000 dipendenti e progetti aperti in Australia, America, Europa ed Asia. La strategia che guida l’attività di tutte le società del gruppo consiste nell’ideare, progettare, finanziare, realizzare e gestire luoghi sicuri, innovativi e sostenibili, nei quali sia piacevole vivere e lavorare. Nell’anno 2017 Lendlease si è aggiudicata la gara a procedura ristretta ad unico lotto, indetta da Arexpo S.p.a. (“Arexpo”) per l’affidamento dell’ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di “Rigenerazione Urbana” dell’Area ex Expo 2015 nei Comuni di Milano e Rho (“Progetto”).

Per effetto della aggiudicazione, Lendlease ha stipulato in data 5 marzo 2018 con la stessa Arexpo un contratto quadro misto di appalto e concessione, suddiviso in due Fasi, aventi, rispettivamente, ad oggetto: (i) un appalto di servizi di consulenza tecnica, economica e finanziaria a supporto di Arexpo per la predisposizione di un Masterplan finalizzato all’approvazione del Piano Integrato di Intervento (PII) quale strumento urbanistico attuativo per la rigenerazione dell’Area già Expo Milano 2015 (Fase 1) e (ii) una concessione per la gestione degli spazi con costituzione di un diritto di superficie concernente la medesima area, per la parte non riservata ad Arexpo (Fase 2) in riferimento alla quale il proprietario superficario acquisirà tutti o parte dei diritti edificatori di cui al PII, unitamente ai relativi oneri convenzionali.

In data 12 aprile 2019 Lendlease e Arexpo S.p.a. hanno sottoscritto: (i) la concessione relativa alla Fase 2, sospensivamente condizionata all’adozione da parte dei Comuni di Milano e Rho, del PII concernente l’Area ex Expo 2015 (la “Concessione Base”), con la quale Arexpo si è impegnata a concedere al Concessionario – subordinatamente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica – un diritto di superficie su un’estensione territoriale sulla quale insisteranno 250.000 mq di superficie lorda di pavimento (“SLP”) e (ii) uno specifico atto di concessione, sospensivamente condizionata all’adozione da parte dei Comuni di Milano e Rho, del PII concernente l’Area ex Expo 2015 (“Sito”), per l’incremento della SLP di 227.500 mq, per una SLP complessiva di 477.500 mq (la “Concessione Aggiunta” e insieme alla Concessione Base, le “Concessioni”) il tutto per la durata di 99 anni.

La proposta definitiva di PII ha previsto la realizzazione di un insieme sistematico di opere pubbliche e private, nonché di urbanizzazioni di interesse sovracomunale (in parte già esistenti e in parte da realizzarsi) volte a riqualificare l'area che ha ospitato l'Esposizione Universale del 2015 attraverso la realizzazione di un ecosistema sostenibile in grado di far emergere una nuova comunità e di rappresentare un modello esemplare per le rigenerazioni urbane future che svolga anche la funzione di nuovo catalizzatore urbano, caratterizzato da un sostanziale mix funzionale e sociale in grado di connettersi non solo alla comunità del centro di Milano ma di costituire esso stesso la ricucitura tra gli epicentri limitrofi, diventando così area strategica per l'intero Paese, nonché una vera e propria città nella città che guarda al futuro con una visione che coniuga l'aspetto scientifico, accademico e di cura dell'ambiente ("MIND – Milan Innovation District").

Sull'area MIND sono previsti anche tre insediamenti di interesse pubblico (lo Human Technopole, l'Università degli Studi di Milano e l'Istituto Ortopedico Galeazzi), parchi, attrezzature sportive e ricreative e un mix funzionale di edifici residenziali, commerciali e retail.

In data 04/10/2019 il Comune di Milano e in data 08/10/2019 il Comune di Rho hanno adottato il PII e i relativi documenti allegati, tra cui lo Schema di Convenzione, rendendo così efficaci le Concessioni e dando avvio, di conseguenza, alle attività propedeutiche all'implementazione della Fase 2. In data 31 gennaio 2020 il PII e i relativi documenti allegati sono stati approvati dai suddetti Comuni e, in data 3 giugno 2020, la relativa convenzione urbanistica è stata firmata. Successivamente, in data 23 giugno 2020 - e con efficacia a partire dal 25 giugno 2020 - sono stati sottoscritti un atto di costituzione di diritto di superficie relativamente alla Concessione Base e un atto preliminare di diritto di superficie in relazione alla Concessione Aggiuntiva.

Nell'ambito del Progetto Lendlease ha l'obiettivo di promuovere all'interno del Sito la disponibilità di **servizi di telecomunicazione ("TLC")** all'avanguardia da parte del maggior numero di operatori sul mercato, che possano essere utilizzati sia direttamente da Lendlease e/o suoi aventi causa, per ottimizzare la gestione dei servizi comprensoriali (es. controllo degli accessi, telesorveglianza, monitoraggio ambientale), sia dagli utenti finali, quali *tenant* insediati ed utenti esterni.

In particolare, per quanto riguarda i servizi di connettività fissa, l'obiettivo di Lendlease è abilitare l'implementazione di una infrastruttura basata su connessioni in fibra ottica di

tipo FTTH (*Fiber to the Home*) o FTTO (*Fiber to the Office*) da parte di un unico operatore infrastrutturale selezionato sul mercato che consenta l'offerta di servizi di rete fissa da parte del maggior numero di operatori retail ai vari utenti finali.

Tale infrastruttura deve garantire alte prestazioni, affidabilità, scalabilità e flessibilità in modo da poter seguire lo sviluppo progressivo del Progetto nell'ottica di minimizzare il più possibile l'impatto per Lendlease e gli utenti finali. In particolare, Lendlease ambisce che siano seguiti i seguenti principi:

- Una volta realizzata l'infrastruttura iniziale, qualsiasi nuovo intervento realizzativo e di manutenzione ordinaria dovrà essere implementato senza l'effettuazione di ulteriori scavi all'interno del sito.
- Gli interventi per l'attivazione e/o il cambio di operatore fisso da parte degli utenti finali dovranno essere realizzati senza effettuare interventi di posa di ulteriore fibra ottica all'interno degli edifici ed in particolare delle singole unità immobiliari.

A tale scopo, Lendlease intende:

- Realizzare le infrastrutture civili a supporto degli operatori: in particolare, le polifore e i pozzetti sulle aree esterne agli edifici per consentire la posa della fibra ottica.
- Promuovere la realizzazione, da parte del proprietario dell'edificio designato, di una centrale tecnologica per l'ospitalità degli apparati dell'operatore infrastrutturale e degli operatori clienti.
- Promuovere la realizzazione, da parte dei proprietari, di infrastrutture e predisposizioni all'interno degli edifici a supporto degli operatori (es. locali tecnici, cavidotti verticali e canalizzazioni orizzontali per la distribuzione della fibra ottica).

## 2. PROCEDURA DI GARA

Procedura privata e competitiva "aperta", ai sensi dell'art.6 del Regolamento Degli Affidamenti, stipulato tra Arexpo S.p.A. e Lendlease S.r.l. (Testo completo del documento disponibile al link: <https://www.mindmilano.it/wp-content/uploads/2022/07/Regolamento-affidamenti-02-10-2023-ITA-ENG.pdf>)

### 3. OGGETTO, FINALITA' DELLA PROCEDURA E AMBITO DEI SERVIZI

Lendlease intende identificare una società operante nel settore delle telecomunicazioni, al fine di costituire accordi commerciali che abbiano come obiettivo la progettazione, costruzione, finanziamento e gestione dell'infrastruttura di rete in fibra ottica necessaria per la connettività all'interno del distretto MIND. L'oggetto ed il perimetro dell'affidamento sono meglio identificati nell'**Allegato 01 - Capitolato Tecnico**.

### 4. COMMITTENTE E RESPONSABILE DELLA PROCEDURA DI GARA

La società committente è Lendlease S.r.l. (P.IVA 13183270159), con sede in Milano, Via Moscova 3, qui rappresentata dall' Ing. Francesco Mandruzzato in qualità di Amministratore Delegato e Legale Rappresentante.

Il manager della procedura è Chiara Silvestri, contattabile esclusivamente tramite la sezione di messaggistica di Building Connected.

### 5. REQUISITI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti dovranno possedere i seguenti requisiti:

#### 5.1 Requisiti soggettivi di ordine generale

Pur avendo la presente procedura carattere strettamente privatistico, in ragione di obblighi negozialmente assunti con Arexpo, i concorrenti dovranno dichiarare il possesso dei requisiti e l'assenza delle condizioni ostative indicate agli artt. 94 e 95 del d.lgs. 36/2023, compilando il form sub **Allegato 09** al presente Disciplinare.

#### 5.2 Requisiti di capacità tecnica

Per poter partecipare alla presente procedura i concorrenti dovranno provare la propria esperienza e conoscenza del settore, ed in particolare:

- Essere iscritti al Registro degli Operatori di Comunicazione (R.O.C.) da almeno 5 anni (2019-2020-2021-2022-2023);
- Avere maturato una consolidata esperienza nella progettazione, costruzione e gestione di reti in Fibra Ottica passive offerte in modalità wholesale ad operatori retail. Il requisito deve essere comprovato mediante la dichiarazione di avere realizzato ed offerto ad operatori clienti negli ultimi 3 anni (2021-2022-2023) almeno 150.000 connessioni in Fibra Ottica inclusive delle terminazioni a casa

utente e in un proprio Point of Presence atto all'ospitalità degli apparati attivi dei propri clienti.

I suddetti requisiti sono da intendersi come cumulativi e non alternativi.

### 5.3 Requisiti di idoneità professionale

Iscrizione alla CCIA o registro analogo per le società con sede all'estero, se esistente, per il settore di attività oggetto della procedura.

### 5.4 Programma 2121

I concorrenti dovranno altresì dichiarare l'impegno ad aderire al progetto di innovazione sociale "Programma 2121". Il Protocollo di Intesa denominato "Programma 2121" - siglato il 26 settembre 2018 e rinnovato nel 2021, è promosso dal Ministero della Giustizia e Lendlease ne è partner strategico. Il progetto è volto a valorizzare l'inclusione sociale dei detenuti in Art. 21 O.P. presenti nel sistema carcerario lombardo attraverso la promozione di tirocini equamente retribuiti.

Maggiori informazioni sul programma sono descritte nell'**Allegato 08**.

Le modalità di adesione al progetto, che i concorrenti proporranno tramite la compilazione degli allegati "Job Description" e "Allegato B" inclusi nel suddetto allegato, saranno oggetto di valutazione tecnica.

L'aggiudicatario verrà contattato dai referenti Lendlease per procedere con l'implementazione dell'iniziativa.

I concorrenti dovranno altresì dichiarare il proprio impegno a valutare l'estensione della suddetta clausola alla propria filiera.

## 6. MODELLO DI BUSINESS

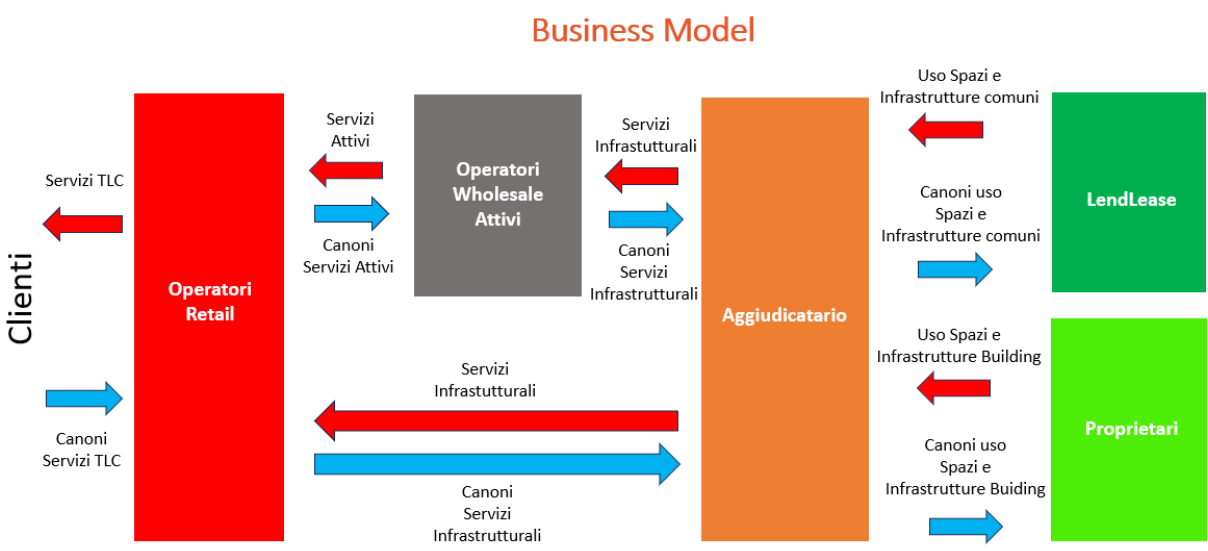
Il modello di business che Lendlease intende adottare prevede che:

- L'operatore infrastrutturale selezionato sviluppi, progetti e realizzi, con investimento proprio, l'infrastruttura di rete in fibra ottica descritta nel Capitolato Tecnico sub **Allegato 01**;
- Lendlease metta a disposizione dell'operatore infrastrutturale le infrastrutture sulle aree esterne (cavidotti, pozzetti, etc.), a fronte del riconoscimento di un canone ricorrente, per la posa della fibra ottica;



- I proprietari mettano a disposizione dell'operatore infrastrutturale gli spazi tecnici all'interno degli edifici, a fronte del riconoscimento di un canone ricorrente, per l'alloggiamento di armadi e apparati;
- L'operatore infrastrutturale si interfacci con gli operatori TLC retail per l'implementazione dell'infrastruttura attiva necessaria per l'erogazione dei servizi di rete fissa agli utenti finali;
- L'operatore infrastrutturale gestisca e mantenga la propria infrastruttura di rete in fibra ottica;
- Lendlease e i proprietari gestiscano e mantengano, rispettivamente, le infrastrutture sulle aree esterne (cavidotti, pozzetti, etc.) e gli impianti di propria pertinenza all'interno dei locali tecnici messi a disposizione dell'Operatore.

Tale schema è sintetizzato nella figura sottostante.



A livello di relazioni contrattuali, si prevede la seguente struttura:

- La stipula di un Contratto quadro (**Allegato 02**) tra Lendlease e l'aggiudicatario, che disciplinerà i termini e le condizioni generali con cui il secondo potrà avere accesso alle infrastrutture esterne agli edifici, di proprietà di Lendlease, sulla base



di un'attivazione per porzioni di area (c.d. stralci), al fine di permettere all'aggiudicatario la posa della rete in fibra ottica.

- Di volta in volta, per ogni specifico stralcio, verrà quindi stipulato un Contratto attuativo, sulla base del modello riportato nell'**Allegato 03**, che disciplinerà le attività realizzative necessarie per la posa della rete in fibra ottica e i relativi collegamenti per lo stralcio identificato.
- Con riferimento alle infrastrutture e locali all'interno degli edifici, messe a disposizione e gestite dai proprietari, l'aggiudicatario stipulerà, di volta in volta, un contratto con il proprietario, che verrà redatto sulla base dei principi riportati nell'**Allegato 04**, che regolerà i termini e le condizioni con cui vengono messe a disposizione dell'operatore le infrastrutture e gli spazi tecnici necessari per la connessione del proprio edificio alla rete dell'operatore e per il cablaggio verticale e orizzontale dello stesso.

## 7. SCHEMI CONTRATTUALI

Nel seguito vengono riepilogati i principali argomenti trattati all'interno degli schemi contrattuali sopra descritti.

### 7.1 Contratto Quadro tra Lendlease e l'aggiudicatario

- Oggetto generale della fornitura
- Piano di sviluppo del progetto e modalità di ingaggio dell'aggiudicatario
- Condizioni tecniche ed economiche di messa a disposizione all'aggiudicatario dell'infrastruttura realizzata da LL
- Condizioni tecniche di messa a disposizione dell'infrastruttura realizzata dall'aggiudicatario ai propri clienti
- Procedure di accesso al sito e di lavorazione all'interno del sito
- Responsabilità ed obblighi di Lendlease nell'ambito del contratto
- Responsabilità ed obblighi dell'aggiudicatario nell'ambito del contratto
- Dichiarazione di compliance con i "Global Minimum Requirements di LL"
- Dichiarazione di compliance con le normative in ambito di emissioni elettromagnetiche
- SLA e Penali nei confronti di Lendlease

- Condizioni di risoluzione (con particolare riguardo alla mancata contrattualizzazione degli operatori retail secondo quanto previsto nel sub **Allegato 10 – Modello di Offerta Tecnica**)

## **7.2 Contratto attuativo di Stralcio tra Lendlease e l'aggiudicatario**

- Definizione dello specifico ambito di intervento oggetto dello stralcio
- Cronoprogramma di dettaglio dell'intervento, sia per le attività in carico a LL, sia per quelle a carico dell'aggiudicatario
- Altre informazioni specifiche relative allo specifico stralcio

## **7.3 Contratto tra il Proprietario di un edificio e l'aggiudicatario**

- Oggetto della fornitura
- Condizioni tecniche ed economiche di messa a disposizione all'aggiudicatario dell'infrastruttura realizzata dal Proprietario
- Condizioni tecniche di messa a disposizione dell'infrastruttura realizzata dall'aggiudicatario ai propri clienti
- Procedure di accesso all'edificio e di lavorazione all'interno dell'edificio
- Responsabilità ed obblighi del Proprietario nell'ambito del contratto
- Responsabilità ed obblighi dell'aggiudicatario nell'ambito del contratto
- Dichiarazione di compliance con eventuali standard richiesti dal Proprietario
- Dichiarazione di compliance con le normative in ambito di emissioni elettromagnetiche
- Condizioni di risoluzione.

## **8. FASE DI ULTERIORE NEGOZIAZIONE**

Qualora, all'esito della procedura di cui al presente Disciplinare, sulla base della valutazione delle offerte presentate Lendlease decida di procedere ad una ulteriore fase di negoziazione con i migliori offerenti, convocherà gli stessi ad incontri riservati, secondo un calendario che verrà successivamente comunicato. All'esito di tale fase, Lendlease inviterà i Partner selezionati a confrontarsi sulla proposta definitiva e concluderà la selezione.

La procedura e le tempistiche, previa comunicazione agli offerenti, potranno essere discrezionalmente modificate da Lendlease.

Lendlease si riserva altresì la facoltà di non selezionare alcun soggetto, ove le offerte pervenute o la successiva negoziazione non portino ad una candidatura valida e sostenibile.

Ciascun partecipante alla presente procedura di selezione dovrà sostenere in maniera autonoma i costi e le spese (incluse quelle relative ai consulenti legali e finanziari) attinenti alla partecipazione alla procedura ed all'eventuale firma dei successivi atti vincolanti e, pertanto, in nessuna circostanza Lendlease potrà essere ritenuta responsabile di alcun relativo costo, danno o spesa, anche a titolo risarcitorio, in cui tali soggetti siano incorsi nell'ambito della procedura di selezione.

## 9. SUBAPPALTO

Il subappalto è ammesso e l'autorizzazione specifica di ogni subappalto è subordinata all'approvazione di Lendlease.

L'aggiudicatario sarà tenuto a presentare a Lendlease il contratto di subappalto almeno dieci giorni prima della sua sottoscrizione, unitamente ai certificati e alla documentazione che attestino l'assenza in capo ai subappaltatori delle condizioni ostative previste dagli artt. 94 e 95 del d.lgs. n. 36/2023 ed il possesso dei requisiti di idoneità professionale necessari per l'esecuzione della prestazione subappaltata, fermo restando il possesso in capo all'appaltatore dei requisiti previsti dal punto 5 del presente Disciplinare e la responsabilità solidale dello stesso per le prestazioni oggetto del contratto.

I contratti di subappalto dovranno contenere il divieto di subappalto ulteriore dei servizi.

## 10. SOPRALLUOGO

I concorrenti hanno facoltà di richiedere un sopralluogo volto esclusivamente alla visione delle aree inviando richiesta scritta tramite la sezione di messaggistica del portale Building Connected.

L'eventuale messaggio di richiesta di sopralluogo dovrà includere le seguenti informazioni:

- NOMINATIVO/I DEL/I RAPPRESENTANTE/I
- EMAIL
- CELLULARE DI RIFERIMENTO
- DATA DI NASCITA

- Laddove l'accesso al sito avvenga a mezzo auto, sarà necessario indicare MARCA, MODELLO E TARGA

## 11. CHIARIMENTI

Sarà possibile avanzare delle richieste di chiarimenti attraverso la sezione “Messaggi” della piattaforma *Building Connected*, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 29/02/2024**. Non saranno fornite risposte ai quesiti presentati successivamente al termine indicato per la loro formulazione.

Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno pubblicate in forma anonima, insieme a eventuali informazioni sostanziali in merito alla presente procedura.

## 12. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà essere presentata entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 15/03/2024** tramite *Building Connected*.

Oltre tale termine non sarà possibile caricare alcun file sul portale e non verrà considerata valida alcuna offerta ricevuta secondo altre modalità. Si prega pertanto di testare preventivamente il funzionamento del portale e di segnalare eventuali malfunzionamenti con congruo anticipo rispetto alla suddetta data di termine.

**Tutte le dichiarazioni, la domanda di partecipazione, l'offerta tecnica e l'offerta economica, devono essere rese in lingua italiana e sottoscritte dal rappresentante legale del concorrente o da un procuratore.**

**Si precisa che i concorrenti potranno partecipare solo singolarmente. Non sono ammessi raggruppamenti o associazioni temporanee di imprese.**

**Eventuali consorzi possono partecipare solo se si qualificano in proprio.**

Il dichiarante dovrà allegare copia fotostatica di un documento di riconoscimento, in corso di validità (per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti).

**I concorrenti sono invitati a prestare la massima attenzione al caricamento delle diverse buste nelle separate sezioni della piattaforma, così come meglio dettagliato di seguito.**

## 12.1 BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La documentazione amministrativa, di seguito meglio dettagliata, dovrà essere contenuta in una cartella .zip da caricare nella sezione del portale denominata “BUSTE A E B”. Dovrà essere denominata “BUSTA A” e contenere i seguenti documenti:

- a. La domanda di partecipazione (**Allegato 06**), con cui il concorrente dichiarerà, *inter alia*, di avere preso atto e tenuto conto, formulando l’Offerta:
- delle condizioni contrattuali e degli oneri e obbligazioni previste negli atti di gara;
  - di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla esecuzione dei servizi di consulenza, sia sulla determinazione della propria offerta;
  - di accettazione, senza condizione o riserva alcuna, delle disposizioni contenute nella documentazione di gara ed in particolare degli obblighi e delle previsioni tutte di cui al Capitolato Tecnico, nonché dei principi, termini e condizioni contrattuali qui allegate *sub* **Allegati 02-03-04**;
  - dell’obbligo di rispettare i principi e le disposizioni contenute nel modello organizzativo 231 della società Lendlease S.r.l. disponibile al seguente link: <https://www.mindmilano.it/avviso/modello-231-lendlease/>, nonché dell’obbligo di uniformare la propria condotta e di operare nel rispetto delle previsioni contenute nel Codice etico e nel Modello di Organizzazione e Gestione adottato da Arexpo S.p.A. ai sensi del d.lgs. n. 231/2001 e pubblicati sul sito internet <https://www.arexpo.it/societa-trasparente/>;
  - dell’impegno ad inserire nel contratto le specifiche previsioni che dovessero essere previste da eventuali Protocolli di Legalità definiti e sottoscritti da Arexpo S.p.A. con le autorità preposte;
  - dell’impegno a rispettare nell’esecuzione del contratto i “Requisiti minimi globali di Lendlease” (**GMRs”, Global Minimum Requirements**), il cui testo è qui accluso *sub* **Allegato 05**.

Le norme GMRs prescrivono norme di sicurezza fisica e operativa per le attività di costruzione, supportate da linee guida su metodi e metodi localizzati su come soddisfare tali requisiti. Il fornitore dovrà rispettare sia la legge italiana sulla sicurezza sia i GMRs di Lendlease, a seconda di

quale delle due sia la più rigorosa, in tutte le fasi di svolgimento e realizzazione dell'intervento di riqualificazione.

- L'impegno a aderire al progetto "Programma 2121" e a valutare l'estensione del Programma alle imprese della filiera.

- b. copia di una visura camerale aggiornata;
- c. la dichiarazione del possesso dei requisiti di partecipazione di cui all'art. 5 della presente
- d. l'Informativa Privacy qui allegata *sub* **Allegato 07** sottoscritta per presa visione dal legale rappresentante (o suo delegato) del concorrente

Lendlease potrà chiedere ai concorrenti di integrare la documentazione presentata nella Busta A.

## 12.2 BUSTA B – OFFERTA TECNICA

Dovrà essere contenuta in una cartella .zip nella sezione del portale denominata "BUSTE A E B". Dovrà essere denominata "BUSTA B" e contenere la risposta tecnica nella forma di un documento in formato .pdf, composto da un massimo di 25 pagine e redatto sulla base del "Modello di Offerta Tecnica" *sub* **Allegato 10**.

Va evidenziato che nella valutazione delle offerte degli Operatori sarà dato particolare risalto: (i) ai temi legati alla Sicurezza nei cantieri per cui il gruppo Lendlease ha adottato la politica Incident & Injury Free, meglio descritta nel documento *sub* **Allegato 05**; (ii) ai temi della sostenibilità ambientale e sociale.

Riguardo quest'ultimo aspetto, il gruppo Lendlease si è obbligato, a livello globale, a fronteggiare i cambiamenti climatici e a raggiungere nelle proprie operazioni immobiliari gli obiettivi di Net Carbon Zero entro il 2025 e Absolute Carbon Zero entro il 2040 così come descritti nell'**Allegato 12**.

## 12.3 BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA

Dovrà essere contenuta in una cartella .zip nella sezione del portale denominata "BUSTA C". Dovrà essere denominata "BUSTA C" e contenere un documento in formato .pdf redatto sulla base del "Modello di Offerta Economica" *sub* **Allegato 11**.



La presentazione dell'offerta economica costituisce accettazione delle norme di gara. L'offerta economica dovrà avere validità di almeno **180** (centottanta) giorni successivi alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

### 13. CRITERI DI VALUTAZIONE

Verrà attribuito un punteggio di 70 punti all'offerta tecnica, e di 30 punti all'offerta economica, secondo gli schemi sotto riportati.

L'attribuzione dei punteggi sulle singole voci avverrà secondo il seguente schema:

- Per le voci con valutazione qualitativa verrà attribuito uno score tra 0 e 4 (0=Risposta non pervenuta o non valutabile; 1=Insufficiente; 2=Sufficiente; 3=Buono; 4=Ottimo). Al concorrente con lo score migliore verrà attribuito il punteggio pieno indicato in tabella, mentre agli altri concorrenti il punteggio verrà attribuito in maniera riproporzionata al proprio score rispetto allo score migliore. Es: Punteggio max = 8. Score Concorrente 1 = 3, Score concorrente 2 = 2. Punteggio Concorrente 1 = 8. Punteggio Concorrente 2 =  $2/3 \cdot 8 = 5.33$ .
- Per le voci con valutazione quantitativa al concorrente con l'indicatore migliore verrà attribuito il punteggio pieno indicato in tabella, mentre agli altri concorrenti il punteggio verrà riproporzionato utilizzando:
  - per gli indicatori valutabili secondo una scala crescente il rapporto tra il valore dell'indicatore corrente ed il valore dell'indicatore migliore. Es: Punteggio max = 5. Indicatore Concorrente migliore = 200, Indicatore concorrente N = 50. Punteggio Concorrente migliore = 5. Punteggio Concorrente N =  $5 \cdot 50/200 = 1.25$ .
  - per gli indicatori valutabili secondo una scala decrescente il rapporto tra il valore dell'indicatore migliore ed il valore dell'indicatore corrente. Es: Punteggio max = 5. Indicatore Concorrente migliore = 50, Indicatore concorrente N = 200. Punteggio Concorrente migliore = 5. Punteggio Concorrente N =  $5 \cdot 50/200 = 1.25$ .

Qualora l'indicatore sia la combinazione di più sotto-indicatori, l'indicatore complessivo a cui applicare l'algoritmo sopra indicato sarà calcolato come media dei sotto-indicatori, riproporzionati secondo un algoritmo analogo a quello sopra descritto. Es. per indicatori valutabili secondo una scala crescente:

- Sotto-indicatore 1=50, Valore migliore assoluto sotto indicatore 1=100



- Sotto-indicatore 2=100, Valore migliore assoluto sotto indicatore 2=400
- Sotto-indicatore 3=10, Valore migliore assoluto sotto indicatore 3=10
- Valore indicatore complessivo =  $(50/100+100/400+10/10)/3=0.58$

Per quanto riguarda i punteggi della valutazione economica, come indicatori e sotto-indicatori verrà calcolato l'NPV (Net Present Value) su un periodo di 10 anni, utilizzando i KPI contenuti nella risposta.

I punteggi verranno arrotondati al secondo decimale.

Maggiori informazioni sulle singole voci di seguito ricapitolate sono contenute nell'**Allegato 10 - Modello di Offerta Tecnica** e nell'**Allegato 11 - Modello di Offerta Economica**.

### Valutazione Tecnica

| ELEMENTO DI VALUTAZIONE   | PUNTEGGIO       |
|---|-----------------|
| <b>SOLUZIONE TECNOLOGICA</b>  | <b>14</b>       |
| Descrizione della soluzione tecnologica proposta                                | 8               |
| Supporto per evoluzioni tecnologiche o standard futuri                          | 3               |
| Elementi innovativi   | 3               |
| <b>COPERTURA PER SERVIZI ANALOGHI A LIVELLO NAZIONALE</b>                       | <b>17</b>       |
| Numero di Operatori clienti   | 5               |
| Numero di Unità Immobiliari collegabili   | 6               |
| Numero di Unità Immobiliari collegate   | 6               |
| <b>COMMITMENT SULLA COPERTURA DI ALTRI OPERATORI</b>                            | <b>4</b>        |
| <b>ORGANIZZAZIONE TECNICA</b>   | <b>3</b>        |
| <b>ORGANIZZAZIONE DI PROGETTO</b>   | <b>4</b>        |
| <b>ORGANIZZAZIONE DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE</b>                               | <b>5</b>        |
| Descrizione dell'organizzazione e dei processi                                  | 3               |
| Modalità di adesione al programma 2121  | 2               |
| <b>SLA DI DELIVERY</b>  | <b>6</b>        |
| Tempistiche per il rilegamento completo di un edificio tipo                     | 3               |
| Tempistiche per la realizzazione dell'infrastruttura in FO relativa ad un lotto | 3               |
| <b>SLA DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE</b>  | <b>6</b>        |
| Tempi di presa in carico e risoluzione delle segnalazioni cliente               | 3               |
| Disponibilità del servizio  | 3               |
| <b>SICUREZZA SUL LAVORO</b>   | <b>4</b>        |
| Descrizione dell'organizzazione e dei processi                                  | 2               |
| Presenza di un Sistema di Gestione e/o di certificazioni                        | 2               |
| <b>SOSTENIBILITÀ</b>  | <b>4</b>        |
| Descrizione dell'organizzazione e dei processi                                  | 2               |
| Presenza di certificazioni  | 2               |
| <b>ALTRI ELEMENTI</b>   | <b>3</b>        |
| <b>TOTALE</b>   | <b>70 PUNTI</b> |

### Valutazione Economica

| ELEMENTO DI VALUTAZIONE  | PUNTEGGIO       |
|--|-----------------|
| <b>CONDIZIONI ECONOMICHE OFFERTE PER L'UTILIZZO DELLE INFRASTRUTTURE</b> | <b>5</b>        |
| Infrastrutture negli spazi comuni  | 3               |
| Infrastrutture nei Building  | 2               |
| <b>CONDIZIONI ECONOMICHE OFFERTE PER L'UTILIZZO DEGLI SPAZI TECNICI</b>  | <b>5</b>        |
| Spazi nella Centrale Tecnologica   | 2               |
| Spazi nei Building   | 3               |
| <b>CONDIZIONI ECONOMICHE OFFERTE AGLI OPERATORI</b>                      | <b>20</b>       |
| <b>TOTALE</b>  | <b>30 PUNTI</b> |

#### 14. SVOLGIMENTO DELLA SELEZIONE

Lendlease gestirà tutte le fasi della procedura nel rispetto dei principi di trasparenza e garantendo la *par condicio* tra i partecipanti.

La Commissione procederà alla verifica della documentazione amministrativa ed all'analisi dell'Offerta tecnica per ciascun concorrente.

Eventuali richieste di integrazione della documentazione amministrativa verranno inviate tramite Building Connected.

La valutazione delle offerte tecniche sarà compiuta da una commissione nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e composta da un minimo di tre soggetti.

Terminata la valutazione delle offerte tecniche, la Commissione procederà all'apertura delle Offerte economiche, a verificarne la regolarità e completezza e ad assegnare i relativi punteggi. All'esito di tali operazioni, verrà redatta la graduatoria finale, che sarà comunicata ai concorrenti. L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà raggiunto il massimo punteggio.

Una volta disposta l'aggiudicazione, Lendlease procederà all'invio delle relative comunicazioni.

L'aggiudicatario dovrà produrre la documentazione antimafia a norma degli artt. 83 e ss. del D. Lgs. n. 159/2011 e, in sede di verifica della stessa, Lendlease attingerà direttamente alle informazioni contenute nelle white list, ove istituite dalle Prefetture ai sensi della Legge n. 190/2012.

Prima della stipula del contratto il soggetto selezionato sarà tenuto a comprovare il possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara. In caso di mancata comprova il concorrente verrà escluso e si procederà con il secondo classificato.

## 15. DOCUMENTAZIONE E ALLEGATI

La documentazione per la partecipazione alla presente procedura è interamente disponibile al link condiviso nella e-mail di invito. In caso di discrepanze tra le previsioni del Disciplinare ed il Capitolato tecnico,

prevarranno le previsioni contenute nei documenti secondo il seguente ordine:

- (a) il Disciplinare
- (b) il Capitolato tecnico
- (c) gli altri documenti Allegati.

Resta inteso che, in caso di discrepanze e/o conflitti tra i documenti progettuali interni a ciascuno degli allegati del Capitolato tecnico, (i) i disegni prevalgono in termini di quantità e posizione, (ii) i documenti più specialistici prevalgono sui documenti più generali.

## 16. SPESE DI CONTRATTO

Le eventuali spese relative al contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

## 17. ALTRE INFORMAZIONI

Il Concorrente è vincolato all'Offerta Base presentata per 180 giorni con decorrenza dal termine di presentazione delle buste contenenti le offerte e comunque fino alla sottoscrizione del Contratto qualora si addivenisse alla stessa in termini superiori.

La presente procedura di gara non vincola in alcun modo Lendlease alla successiva aggiudicazione. Lendlease si riserva espressamente la facoltà di sospendere/revocare/annullare, in tutto o in parte, la presente procedura di gara e/o di modificarne, in tutto o in parte, i termini e le condizioni, in qualsiasi momento, anche successivo all'aggiudicazione, e/o di non stipulare il Contratto, senza incorrere in responsabilità di alcun tipo o titolo, né precontrattuale, né contrattuale, né extracontrattuale, e senza che i Concorrenti

possano avanzare alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento, indennizzo o richiesta di sorta.

Nel caso in cui, Lendlease non aggiudicasse il contratto di appalto di servizi di cui alla presente gara, nulla è dovuto ai Concorrenti per le spese sostenute in relazione alla loro partecipazione.

## 18. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA.

Ai fini dello svolgimento della procedura di selezione e - in caso di aggiudicazione della medesima - per l'esecuzione e implementazione del relativo contratto, Lendlease tratterà, nella sua qualità di titolare del trattamento, gli eventuali dati personali dei dipendenti/esponenti aziendali/consulenti degli istanti che dovesse ricevere, in conformità alla normativa applicabile, sulla protezione dei dati personali, e in particolare al Regolamento dell'Unione Europea sulla protezione dei dati n. 2016/679 ("GDPR") ed alle leggi nazionali correlate, in particolare il (Decreto Legislativo n. 196/2003, come modificato dal Decreto Legislativo n. 101/2018), avendo il legittimo interesse di prendere visione delle relative competenze tecnico-professionali.

Alla luce di quanto precede, Lendlease fornisce l'informativa privacy qui allegata *sub* **Allegato 07** che dovrà essere restituita sottoscritta per presa visione da ciascun istante.

Con la sottoposizione della manifestazione di interesse ciascun istante autorizza il predetto trattamento e garantisce di rispettare la normativa sopra citata e di svolgere le eventuali attività di trattamento dei dati personali relative alla presente procedura nel rispetto della suddetta normativa in materia di privacy.

Le Parti prendono atto che i dati personali verranno trattati (i) allo scopo di gestire la presente procedura; (ii) in caso di aggiudicazione della medesima, per l'esecuzione e implementazione del relativo contratto; (iii) per assolvere agli obblighi di legge.

L'istante prende atto che eventuali dati personali relativi al proprio personale e/o esponenti aziendali e/o ai propri consulenti che verranno trattati da Lendlease in relazione alla presente procedura potranno essere comunicati a società appartenenti al Gruppo Lendlease nonché ad Arexpo S.p.A.

Le informazioni ricevute in occasione della partecipazione alla presente procedura di gara, ivi inclusa l'esistenza della medesima devono ritenersi coperte dall'accordo di confidenzialità sottoscritto tra Lendlease e ciascun concorrente alla presente procedura, i cui termini e condizioni si intendono qui integralmente richiamati.

## 19. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Ogni controversia che dovesse insorgere in relazione alla presente procedura di gara sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

## 20. ALLEGATI

Allegati al presente Disciplinare:

Allegato "1" Capitolato Tecnico

Allegato "2" Template di Contratto quadro tra Lendlease e aggiudicatario

Allegato "3" Template di Contratto attuativo di stralcio tra Lendlease e aggiudicatario

Allegato "4" Termsheet tra proprietario e aggiudicatario (principi generali)

Allegato "5" Sicurezza

Allegato "6" Domanda di partecipazione

Allegato "7" Informativa Privacy

Allegato "8" Programma 2121

Allegato "9" Dich. Ex. 94 del d.lgs 36/23

Allegato "10" Modello di Offerta Tecnica

Allegato "11" Modello di Offerta Economica

Allegato "12" Sostenibilità