

**DETERMINA A CONTRARRE**

**OGGETTO: Atto di indizione della procedura aperta ex art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., in modalità telematica, per l'affidamento dell'appalto concernente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a parziale scomputo degli oneri concessori, nell'ambito dell'accordo di programma ex art. 34 d.lgs. 10.08.2000 n. 267 e delle relative convenzioni urbanistiche rispettivamente datate 11 dicembre 2001 (rep. 106357 racc. 29389), 29 dicembre 2011 (rep. 46420 racc. 25582) e 20 novembre 2024 (rep. 9904 racc. 7541), nell'area denominata "L2 Trigoria", situata a Roma in prossimità dell'incrocio tra Via di Trigoria e Via G.P. Talamini.**

Il sottoscritto Nicola Sajeve, nato a La Spezia il 02 novembre 1979, nella propria qualità di Procuratore Speciale di Prelios SGR S.p.A., in qualità di società di gestione e per conto del fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "Igea", C.F. e P.IVA 13465930157, con sede legale in Milano, Via Valtellina 15/17, ("**Prelios**"), in forza dei poteri conferitigli dalla procura in data 10 marzo 2026,

**PREMESSO CHE**

- a) Prelios, quale società di gestione del fondo "Igea" – nell'ambito dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, relativo a un più ampio intervento di edilizia residenziale, articolato nella realizzazione dei quattro edifici (per circa 70.000 mc di volumetria e 21.875 mq di superficie utile) nell'area denominata "L2 Trigoria" a Roma – riveste il ruolo di soggetto privato attuatore delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo degli oneri concessori;
- b) la realizzazione di tali opere di urbanizzazione, situate nella porzione dell'area "L2 Trigoria" che si trova in prossimità dell'incrocio tra Via di Trigoria e Via G.P. Talamini (l'"**Area**"), è disciplinata dalle convenzioni urbanistiche stipulate con Roma Capitale rispettivamente in data 11 dicembre 2001, 29 dicembre 2011 e 20 novembre 2024, a cui Prelios è subentrata, in luogo di Immobiliare 2010 S.r.l., in data 13 febbraio 2015, assumendosi i relativi diritti e obblighi;
- c) considerato che il rilascio dei permessi di costruire relativi all'intervento edilizio è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione, e ritenuto necessario garantire una gestione efficace dell'attuazione dell'intervento, nonché una realizzazione sequenziale degli interventi edilizi e delle relative opere di urbanizzazione, l'Area è stata suddivisa in due comparti fondiari:

**PRELIOS Società di Gestione del Risparmio S.p.A.**

*Sede Legale*

Via Valtellina 15/17 - 20159 Milano  
Telefono +39.02.6281.1

Capitale Sociale € 14.000.000,00 i.v.  
Numero di iscrizione albo ex art. 35.1 TUF n. 45  
(già al n. 132 dell'albo delle SGR)

[www.preliosgr.com](http://www.preliosgr.com)

Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi  
C.F. e P.IVA 13465930157  
R.E.A. di Milano n° 1654303  
[prelios.sgr.ri@pec.prelios.it](mailto:prelios.sgr.ri@pec.prelios.it)

Società a Socio unico  
Gruppo Prelios  
Direzione e Coordinamento  
di Prelios S.p.A.

- (i) il comparto “R1”, che include gli edifici denominati "A" e "C", i quali risultano allo stato completati, collaudati e ceduti a terzi; e
  - (ii) il comparto “R2” che include gli edifici denominati "B" e "D", i quali risultano, allo stato attuale, in fase di completamento;
- d) inoltre, le opere di urbanizzazione sono state, a loro volta, suddivise in due distinti stralci:
- (i) il primo stralcio comprende la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tra cui le reti fognarie, il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, un parcheggio pubblico, l’impianto di illuminazione pubblica e le opere di protezione ambientale, tra cui gli interventi anti erosivi nel Fosso della Perna;
  - (ii) il secondo stralcio riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tra cui la realizzazione di un secondo parcheggio pubblico, il completamento delle aree verdi pubbliche, dell’illuminazione, dei marciapiedi, dei percorsi pedonali, del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, nonché la realizzazione dell’arredo urbano.
- e) ad oggi, l’avanzamento complessivo delle urbanizzazioni è pari al 69,61% circa, con lavori eseguiti per un valore di circa € 892.383,11 su un importo complessivo di € 1.282.883,39. Sebbene siano stati, infatti, realizzati i principali collettori fognari, le opere di raccolta e smaltimento acque e parte delle infrastrutture afferenti al comparto R1 (le “**Opere Eseguite**”), restano da eseguire opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a parziale scomputo degli oneri concessori, per un valore di circa € 390.500,28, che includono la realizzazione del parcheggio in Via Talamini e il completamento del parcheggio in Via di Trigoria, nonché dei marciapiedi, dei percorsi pedonali, del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e delle aree verdi circostanti il complesso edilizio (le “**Opere Residue**” o le “**Opere**”);
- f) la realizzazione delle opere si è bloccata a causa di criticità operative relative alla cantierizzazione, poiché le aree destinate alle urbanizzazioni coincidono con le uniche zone disponibili per l’allestimento del cantiere e per lo stoccaggio dei materiali necessari per la realizzazione degli edifici “B” e “D”. Inoltre, l’area verde è attualmente occupata dalle gru e dalle aree di movimentazione merci. Di conseguenza, la realizzazione contestuale delle opere pubbliche e di quelle private è risultata di fatto impossibile;
- g) in data 17 luglio 2024, l’Amministrazione di Roma Capitale, tramite la Determinazione Dirigenziale QI/1772/2024, ha autorizzato lo sblocco anticipato del 20% della volumetria privata rimanente,

subordinando il rilascio del certificato di agibilità degli edifici al completamento successivo delle Opere Residue; pertanto, sorge la necessità per Prelios di procedere con la realizzazione di tali Opere Residue;

- h) con riferimento alle Opere Residue, è stato aggiornato – in conformità al progetto urbanistico già approvato e recepito nella Convenzione Originaria – il progetto esecutivo, accluso alla presente *sub* Allegato A (il “**Progetto**”);
- i) tali Opere non richiedono un autonomo titolo edilizio, in quanto già assentite nell’ambito dell’approvazione progettuale recepita dalle sopracitate convenzioni urbanistiche, la quale – ai sensi del relativo art. 13 – stabilisce che l’approvazione del progetto tiene luogo del permesso di costruire;
- j) ai fini della esecuzione delle Opere Residue e, quindi, del loro affidamento, Prelios – ai sensi dell’art. 13, co. 7, del D.Lgs. n. 36/2023 (il “**Codice dei contratti pubblici**” o il “**Codice**”) – assume la funzione di stazione appaltante e vuole indire una procedura ad evidenza pubblica e, segnatamente, una procedura aperta in modalità telematica ai sensi e per gli effetti dell’art. 71 del Codice dei contratti pubblici, con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa;

#### **DATO ATTO CHE**

- a) l’Ing. Giorgio Palone, C.F.. PLNGRG82E13H501I, nato a Roma il 13/05/1982, ha assunto il ruolo di Responsabile Unico del Progetto (“**RUP**”) e di Responsabile dei Lavori con riferimento all’affidamento delle Opere, come da atto di nomina del 20/02/2026;
- b) lo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica di cui alla premessa *l)* che precede avverrà nel rispetto delle previsioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e dei relativi Allegati, nonché di tutta la normativa *ratione temporis* applicabile;
- c) l’individuazione del soggetto affidatario avverrà mediante l’utilizzo della procedura aperta, in conformità a quanto stabilito nella documentazione di gara;
- d) tale procedura verrà gestita interamente in modalità telematica sul Portale della piattaforma, certificata da ANAC, “Net4Market” raggiungibile tramite il *link*:  
[https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo\\_prelios](https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo_prelios);
- e) la definizione dei requisiti di partecipazione è avvenuta nel rispetto delle previsioni di cui al Codice dei contratti pubblici ed è stata modulata alla luce del valore dell’opera nonché della documentazione

tecnico-progettuale posta a base di gara;

- f) l'appalto è costituito da un unico lotto, in quanto le Opere raggiungono la loro funzionalità solo se realizzate interamente. Inoltre, l'esecuzione delle Opere si riferisce prettamente a lavorazioni stradali e captazione e smaltimento delle acque meteoriche tra di esse strettamente interconnesse, che necessitano di specifico e costante coordinamento al fine di ridurre il rischio di interferenze, ottimizzare la logistica del cantiere e migliorare la gestione delle attività e dei flussi di approvvigionamento dei materiali;
- g) l'importo complessivo stimato posto a base di gara è determinato a corpo ed è pari a € 765'181,47, al netto dell'IVA, di cui:
  - (i) € 608'424,71 per i lavori, soggetti a ribasso;
  - (ii) € 30'968,23 per i costi della sicurezza ed € 125'788,53 per costo della manodopera, non soggetti a ribasso ai sensi dell'art. 41, co. 14, del Codice;
- h) il corrispettivo dell'appalto è fissato a corpo, a prezzo fisso ed invariabile e chiavi in mano, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 5 dell'Allegato I.7 del Codice;
- i) il criterio di selezione delle offerte è stato individuato nel criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108, co. 1, del Codice dei contratti pubblici. Nello specifico, verranno assegnati 70 (settanta) punti all'offerta tecnica e 30 (trenta) punti all'offerta economica, per un punteggio finale pari a 100 (cento) punti;
- j) la valutazione delle offerte e la conseguente attribuzione dei punteggi verranno effettuate da un'apposita Commissione Giudicatrice, nominata da Prelios, in qualità di stazione appaltante, dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- k) il contratto verrà formalizzato in forma scritta mediante scrittura privata ai sensi dell'art. 18, co. 1, del Codice;
- l) ai sensi dell'art. 11, co. 2, del Codice per l'appalto in oggetto l'operatore economico aggiudicatario dovrà applicare il CCNL del settore Edilizia - codice CCNL: F012;
- m) le lavorazioni ricomprese nella categoria prevalente OG3 e nelle categorie scorporabili OG6 E OS24 possono essere subappaltate (per quanto riguarda la categoria prevalente OG3 nei limiti

di quanto sopra) ma non possono, a loro volta, essere oggetto di ulteriore subappalto. Ciò per evitare l'eccessiva parcellizzazione dell'esecuzione dell'appalto al fine del più efficace e tempestivo coordinamento delle attività di cantiere e di approvvigionamento del cantiere medesimo, in considerazione dell'esigenza di assicurare il rispetto delle tempistiche di realizzazione dei lavori, nonché in ragione dell'esigenza di rafforzare il controllo delle attività di cantiere e dei luoghi di lavoro, oltre che garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza dei lavoratori.

**per tutto quanto premesso, visto l'art. 17 del Codice dei contratti pubblici**

**DETERMINA**

- a) che le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- b) di approvare il Progetto per la realizzazione delle Opere Residue *sub* Allegato A, validato in data 30/04/2026 dal Responsabile Unico del Progetto;
- c) di indire – nell'ambito dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. 267/2000 e delle relative convenzioni urbanistiche attuative, per l'affidamento delle Opere Residue relative al completamento del parcheggio su Via di Trigoria, del parcheggio su Via Talamini e delle aree verdi circostanti il complesso edilizio comprese delle relative opere fognarie – la procedura aperta, in modalità telematica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 71 del Codice dei contratti pubblici con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ponendo a base di gara la somma di € 608'424,71 soggetta a sconto, oltre € 30'968,23 per oneri della sicurezza € 125'788,53 per costi della manodopera, non soggetti a ribasso ai sensi dell'art. 41, co. 14, del Codice;
- d) di disporre la pubblicazione del bando di gara nei modi, forme e termini previsti dalla vigente normativa;
- e) che, come da atto di nomina del 20/02/2026, l'Ing. Giorgio Palone assume le funzioni e il ruolo di Responsabile Unico del Progetto e di Responsabile dei Lavori in relazione alla procedura di affidamento di cui al punto *b)* che precede, con conseguente attribuzione di tutti i poteri connessi all'esperimento della predetta procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto di tutto quanto sin qui esposto e in conformità alla disciplina contenuta nelle fonti normative sopra richiamate;
- f) di stabilire un impegno di spesa per Prelios pari a € 765'181,47, IVA esclusa, per il quale il sottoscritto

ricosce sussistere adeguata copertura finanziaria;

g) di pubblicare copia del presente atto sul sito internet di Prelios, all'interno dell'apposita sezione "Gare e Società Trasparente".

Allegati:

- Allegato A: Progetto Esecutivo

Milano, 15/05/2026

Nicola Sajeva – Procuratore Speciale

---

Prelios SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del fondo "Igea"