

Milano, 17 aprile 2026

Oggetto: lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri, funzionali all'intervento di sviluppo della UMI 2, riconducibili alle c.d. "Opere di Unità" di cui alla PUC Unione 0, nell'ambito della variante al Programma Integrato di Intervento (PII) "Aree Ex Falck e Scalo Ferroviario" e nella relativa convenzione urbanistica del 3.8.2016 (rep./racc. n. 77879/22725) e s.m.i., nonché in attuazione dell'atto unilaterale d'obbligo approvato dal Comune di Sesto San Giovanni con determinazione n. 220/2024 del 20.2.2024 e sottoscritto in data 1.3.2024 (rep./racc. n. 3030/1953), da Prelios SGR S.p.A., Redo SGR S.p.A. e Milanosesto S.p.A. – affidamento dei lavori ai sensi dell'art. 35, comma 11, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. CUP: B41B26000050007. CIG: BB1C04A56D.
Atto di affidamento.

Il sottoscritto Patrick Del Bigio, nato a Monza il 26 settembre 1973, nella propria qualità di Amministratore Delegato di Prelios SGR S.p.A., non in proprio ma in qualità di società di gestione e quindi per conto del fondo comune di investimento alternativo immobiliare riservato istituito in forma chiusa denominato "Unione Zero - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato", (di seguito anche solo "Prelios SGR" o la "Stazione Appaltante"), C.F. e P. IVA 13465930157, con sede legale in Milano, Via Valtellina 15/17, in forza dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 ottobre 2023,

PREMESSO CHE

(A) nell'ambito del vigente Programma Integrato di Intervento (PII) denominato "Aree ex Falck e Scalo Ferroviario" e successive varianti, in forza della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Sesto San Giovanni (il "Comune") in data 3.8.2016 (rep./racc. nn. 77879/22725), come modificata e integrata per effetto dell'atto modificativo e integrativo stipulato in data 19.5.2020 (rep./racc. nn. 84871/26249) (la "Convenzione Urbanistica"), Milanosesto S.p.A.¹, nella sua qualità di soggetto attuatore, si è assunta l'onere di provvedere, *inter alia*, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri, per

¹ Milanosesto S.p.A. da intendersi ora e di seguito COIMA SGR S.p.A., in qualità di gestore esterno di Milanosesto SICAF in gestione esterna S.p.A..

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

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

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



quanto qui di interesse, funzionali all'intervento di sviluppo della unità minima di intervento alla UMI 2 (d'ora in poi anche solo le "**Opere**") e riconducibili alle c.d. "Opere di Unità" di cui alla PUC Unione 0²;

- (B) in data 4.8.2021, in coerenza con quanto previsto dall'art. 6, comma 17 delle NTA della vigente Variante al PII, Milanosesto S.p.A. ha stipulato specifico atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune (racc. rep. n. 87114/27556) - "Atto Unilaterale d'Obbligo";
- (C) Prelios SGR è una società di gestione del risparmio che svolge la propria attività nell'ambito della promozione, istituzione, organizzazione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare e, con delibera del proprio Consiglio di amministrazione in data 21.10.2021, ha istituito il fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso italiano riservato denominato "Unione Zero – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato" (il "**Fondo**");
- (D) per effetto di atto di apporto del 15.12.2021 (rep./racc. n. 52142/23796), ed efficace a decorrere dalla data del 30.12.2021, Milanosesto S.p.A. ha apportato in favore del Fondo il c.d. "lotto Unione Zero" e, pertanto, il Fondo ha acquisito, *inter alia*, la proprietà di parte delle aree incluse nella PUC Unione 0;
- (E) in conseguenza dell'atto di apporto di cui alla premessa che precede e in forza dell'atto unilaterale d'obbligo del 4.8.2021 (rep./racc. nn. 87114/27556), così come modificato e integrato con il primo atto modificativo del 13.7.2022 (rep./racc. nn. 88881/28634) e con il secondo atto modificativo del 1.3.2024 (rep./racc. n. 3030/1953), Prelios SGR, non in proprio ma in qualità di società di gestione del Fondo, ha assunto la funzione di stazione appaltante ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, co. 1, della Convenzione Urbanistica in relazione alle aree acquisite con l'apporto e, dunque, la funzione di stazione appaltante, in particolare e per quanto

² Con il termine "PUC Unione 0" si intende la Progettazione Unitaria Complessiva delle Unità di Coordinamento Progettuale 1A (stralcio), UCP 1E e UCP SC approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 23 febbraio 2021, successivamente oggetto di due distinti aggiornamenti approvati, rispettivamente, con Deliberazioni della Giunta Comunale n. 210 del 3 agosto 2021 e n. 137 del 10 maggio 2022.

qui rileva, in relazione alla realizzazione delle Opere di Unità, di cui alla precedente premessa (A) che precede;

- (F) l'atto unilaterale d'obbligo sopra menzionato è stato ulteriormente modificato con atto del 26.11.2025 (rep./racc. n. 4868/2738), al fine di assicurare l'interesse pubblico alla massima tempestività ed efficacia nella realizzazione delle Opere di Unità nel loro complesso;
- (G) la suddetta funzione di stazione appaltante per l'affidamento della realizzazione delle Opere di Unità - e, quindi, delle Opere oggetto del presente affidamento - viene assunta da Prelios SGR, non in proprio ma in qualità di società di gestione del Fondo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, co. 1, lett. g) e lett. o), secondo le modalità e gli obblighi individuati nell'art. 1, co. 2, lett. e), e co. 3, del D.lgs. n. 50/2016 s.m.i. (il "**Codice dei Contratti Pubblici**" e, per brevità il "**Codice**", applicabile *ratione temporis* ai sensi dell'art. 226, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.);
- (H) con specifico riferimento alle Opere di Unità, le medesime sono oggetto di una progettazione complessiva finalizzata alla configurazione di un disegno unitario dell'intero spazio pubblico all'interno del Lotto Unione Zero, come ampiamente rappresentato nella PUC Unione 0;
- (I) l'unitarietà del predetto assetto progettuale - volto a garantire, tra l'altro, il massimo coordinamento di tutti gli interventi pubblici limitrofi - è compatibile con l'articolazione in lotti funzionali ed autonomi, di quelle opere pubbliche strettamente afferenti agli interventi privati insistenti sulle UMI di riferimento, di cui, in particolare, la UMI 2;
- (J) le Opere pubbliche oggetto del presente affidamento sono, infatti autonome e strettamente funzionali agli edifici privati ricompresi in detta UMI 2. Ciò al fine di garantire la fruibilità e la sicurezza nonché l'"agibilità" dei relativi edifici privati medesimi, mediante la realizzazione - a titolo esemplificativo e non esaustivo - di marciapiedi, rampe di accesso e piccole piazze, necessari per l'accessibilità, la sicurezza, la viabilità, la gestione delle acque meteoriche più prossima agli edifici nonché tutti gli allacciamenti (energia elettrica,

adduzione acqua, etc.) alle reti urbane principali, imprescindibili per rendere funzionanti gli edifici stessi, in corso di realizzazione;

VISTI

- (K) l'art. 35, comma 11 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. in forza del quale: *“in deroga a quanto previsto dai commi 9 e 10, le amministrazioni aggiudicatrici o gli enti aggiudicatari possono aggiudicare l'appalto per singoli lotti senza applicare le disposizioni del presente codice, quando il valore stimato al netto dell'IVA del lotto sia inferiore a euro 80.000 per le forniture o i servizi oppure a euro 1.000.000 per i lavori, purché il valore cumulato dei lotti aggiudicati non superi il 20 per cento del valore complessivo di tutti i lotti in cui sono stati frazionati l'opera prevista, il progetto di acquisizione delle forniture omogenee, o il progetto di prestazione servizi”*;
- (L) l'atto di verifica e validazione del progetto esecutivo delle Opere di Unità – Stralcio UMI 2, sottoscritto a cura del RUP in data 30 luglio 2025;

CONSIDERATO CHE

- (M) l'importo complessivo stimato per l'esecuzione delle Opere di cui all'oggetto ammonta a **€ 938.974,52** (euro novecentotrentottomilanovecentosettantaquattro/52), comprensivo dei costi della manodopera che Prelios SGR ha stimato pari ad € 232.314,10, nonché di oneri accessori e al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale e contributivo se dovuto, di cui:
- i) **€ 928.247,24** (euro novecentoventottomiladuecentoquarantasette/24) per l'esecuzione dei lavori, soggetti a ribasso;
 - ii) **€ 10.727,28** (euro diecimilasettecentoventisette/28) per costi della sicurezza, non soggetti a ribasso;
- (N) nel caso di specie, risultano, pertanto, soddisfatti tutti i presupposti richiesti *ex lege* per l'applicazione dell'art. 35, comma 11 del Codice, atteso che:
- i) il valore delle opere di urbanizzazione della UMI 2 è di importo stimato, al netto dell'IVA, inferiore a 1 milione di euro, e

- ii) il valore delle opere di urbanizzazione della UMI 2 (unitamente al valore di tutte le altre opere affidate direttamente ai sensi dell'art. 35, comma 11) non supera il 20% del valore complessivo delle Opere di Unità e, in ogni caso e a maggior ragione, il 20% del valore complessivo di tutte le opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Urbanistica;
 - iii) le opere di urbanizzazione della UMI 2 sono autonome e funzionali dal punto di vista tecnico-giuridico avuto riguardo agli interventi privati insistenti sulla UMI 2 medesima. Il carattere autonomo e funzionale di tali Opere è desumibile dalla loro “funzione servente” rispetto agli edifici privati e il conseguente assetto attuativo e realizzativo consente di coniugare la piena funzionalità degli interventi privati con le esigenze di attuazione armonica delle opere pubbliche dell'Area Unione Zero, così come desumibile dalla progettazione unitaria approvata dall'Amministrazione Comunale;
- (O) il calcolo del valore complessivo delle opere previste in Convenzione è stato effettuato nel rispetto delle indicazioni fornite dal Consiglio di Stato nel parere n. 2942/2018 del 24.12.2018 (confermate nel parere n. 1312 dell'11.4.2019), ovvero sommando il valore di tutte le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e attrezzatura di pubblico servizio), a scomputo e non a scomputo, che il soggetto attuatore è chiamato a realizzare, ai sensi della Convenzione Urbanistica, siano esse funzionali o meno all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;
- (P) per effetto di quanto precede e come già formalmente condiviso con il Comune di Sesto San Giovanni nella sua nota del 25 giugno 2025, nell'ambito delle funzioni di stazione appaltante e ricorrendo i presupposti per l'applicazione dell'art. 35, comma 11, del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i., Prelios SGR, non in proprio ma in qualità di società di gestione e quindi per conto del Fondo, intende procedere all'affidamento dell'appalto dei lavori di realizzazione delle Opere ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 11, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., medesimo;

DATO ATTO CHE

- (Q) ai fini dell'affidamento dei lavori di cui all'oggetto, Prelios SGR, non in proprio ma in qualità di società di gestione e quindi per conto del Fondo, ha acquisito apposito preventivo dal **RTI tra COLOMBO COSTRUZIONI S.P.A.** (mandataria), con sede legale in Lecco, via Nino Bixio, n. 4 (LC), c.f./p.iva 01201550132 e **C.M.B. SOCIETA' COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI** (mandante), con sede legale in Carpi, via Carlo Marx, n. 101 (MO), c.f./p.iva 00154410369;
- (R) il predetto RTI tra Colombo Costruzioni S.p.A. e C.M.B. SOCIETA' COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI è altresì affidatario, quale *general contractor*, dell'esecuzione di complessi lavori immobiliari privati (cui le opere pubbliche in questione afferiscono), che risultano inseriti in un generale e univoco contesto realizzativo di parziale contemporaneità, sovrapposizione e collegamento funzionale (come desumibile dal piano generale di coordinamento dei cantieri allegato al PSC delle opere private) con le Opere pubbliche oggetto del presente affidamento;
- (S) a seguito dell'apertura del preventivo presentato, il RUP Ing. Adriano Spoldi, nominato con atto datato 29 luglio 2025, ha rilevato che l'RTI ha offerto per l'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto:
- un ribasso percentuale pari al **3,00%**;
 - un conseguente importo per l'esecuzione dei lavori pari a **€ 900.399,82** (euro novecentomilatrecentonovantanove/82), I.V.A. esclusa e al netto degli oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, pari a **€ 10.727,28**;
- (T) il RUP dopo aver proceduto all'esame, nel merito, della documentazione amministrativa presentata e aver dato avvio alla comprova dei requisiti dichiarati dal RTI medesimo mediante il Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico 2.0 (FVOE 2.0), ha trasmesso apposita richiesta di chiarimenti e integrazioni documentali, anche in relazione alle certificazioni non reperibili mediante FVOE 2.0;
- (U) *medio tempore*, il RUP ha altresì proceduto all'esame, nel merito, della relazione illustrativa allegata all'offerta economica;

(V) a seguito di riscontro da parte del RTI, dopo un'ampia e approfondita analisi di tutta la documentazione trasmessa nonché della documentazione reperita mediante FVOE 2.0, il RUP ha concluso positivamente:

- i) sia l'analisi e la verifica della documentazione amministrativa prodotta dal RTI;
- ii) sia le verifiche di legge in ordine al possesso, in capo al RTI tra Colombo Costruzioni S.p.A. (mandataria) e C.M.B. Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi (mandante), dei requisiti di ordine generale e di ordine speciale dichiarati in sede di offerta;
- iii) sia l'esame della relazione illustrativa allegata all'offerta economica e la verifica di congruità dei costi della manodopera dichiarati;

il tutto come risultante dai verbali del 28 gennaio 2026 e del 26 marzo 2026, qui interamente richiamati;

CONSIDERATO, PERTANTO, CHE

(W) l'offerta presentata dal RTI tra Colombo Costruzioni S.p.A. e C.M.B. SOCIETA' COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI è da ritenersi valida, idonea e conveniente per la Stazione Appaltante in relazione alla realizzazione delle Opere di cui all'oggetto.

Tutto ciò premesso, visto, considerato e dato atto,

DELIBERA

1. di affidare l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri, funzionali all'intervento di sviluppo della UMI 2, riconducibili alle c.d. "Opere di Unità", di cui all'oggetto, al **RTI composto da COLOMBO COSTRUZIONI S.P.A.** (mandataria), con sede legale in Lecco, via Nino Bixio, n. 4 (LC), c.f./p.iva 01201550132 e **C.M.B. SOCIETA' COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI** (mandante), con sede legale in Carpi, via Carlo Marx, n. 101 (MO), c.f./p.iva 00154410369, alle condizioni sopra indicate;
2. di procedere alla sottoscrizione del relativo contratto d'appalto con il predetto RTI;

3. che, in caso di sopravvenuta carenza dei requisiti autodichiarati, si procederà all'attivazione dei meccanismi di autotutela previsti dalla legge;
4. di stabilire il corrispondente impegno di spesa per la società Prelios SGR, per il quale il sottoscritto riconosce sussistere adeguata copertura finanziaria;
5. di pubblicare copia del presente atto di affidamento sul Profilo del Committente di Prelios SGR S.p.A., all'interno dell'apposita sezione "Gare e Società trasparente".

Patrick Del Bigio - Amministratore Delegato

Prelios SGR S.p.A. in qualità di società di gestione del fondo "Unione Zero - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato"