

Milano, 19 maggio 2026

**Oggetto:** **Procedura aperta ex art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento mediante Accordo Quadro, ad un unico operatore, dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie (costituite da viabilità, piazza e relativi sottoservizi e opere a verde) a scomputo degli oneri e di prevista cessione al Comune - funzionali all'intervento di sviluppo delle unità minime di intervento UMI 3, UMI 4, UMI 5 e diagonale carrabile - e relativi rinterrì non a scomputo degli oneri, previste nel Programma Integrato di Intervento "Aree ex Falck e Scalo Ferroviario" e nella relativa Convenzione Urbanistica del 3.8.2016 (Rep. 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 20.02.2024 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..**

**Aggiudicazione.**

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 "**Società**"), 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.<sup>1</sup>, nella sua qualità di soggetto attuatore, si è assunta l'onere di provvedere, *inter alia*, alla realizzazione delle opere di

<sup>1</sup> 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](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.



- urbanizzazione e infrastrutturazione, a scomputo parziale degli oneri al servizio del c.d. comparto “Unione Zero” di cui al predetto PII, costituite dalle opere di urbanizzazione primarie e secondarie (quali viabilità, piazza e relativi sottoservizi e opere a verde) a scomputo degli oneri e di prevista cessione al Comune di Sesto San Giovanni - funzionali all’intervento di sviluppo delle unità minime di intervento UMI 3, UMI 4, UMI 5 e diagonale carrabile - (le “**Opere di Unità**”) nonché dei relativi rinterri non a scomputo degli oneri (d’ora in poi, congiuntamente, anche solo le “**Opere**”);
- (B) in data 4 agosto 2021, in coerenza con quanto previsto dall’art. 6, comma 17 delle NTA della vigente Variante al PII, Milanosesto 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. nn. 52142/23796) ed efficace a decorrere dalla data del 30.12.2021, Milanosesto 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 progettazione unitaria complessiva (c.d. PUC) relativa a “Unione Zero”<sup>2</sup>;
- (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 qui rileva, in relazione alla realizzazione delle Opere di Unità, di cui alla precedente premessa (A) che precede;

---

<sup>2</sup> 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.

- (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 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) i lavori di realizzazione delle Opere sono distinti in 4 (quattro) fasi attuative (di seguito anche solo "**Fasi Attuative**" o singolarmente "**Fase Attuativa**") e riguardano, nello specifico, i seguenti interventi:
- FASE A: realizzazione della Piazza della Stazione (o Piazza Falck) compresi i reinterri prodromici all'esecuzione;
  - FASE B: esecuzione dei reinterri funzionali alla realizzazione delle opere pubbliche insistenti sul Cluster 4 e sul Cluster 5;
  - FASE C: realizzazione delle Opere di Unità (viabilità carrabile e pedonale, verde urbano, relativi sottoservizi) insistenti sui Cluster 3, 4 e 5;
  - FASE D: realizzazione della Diagonale carrabile (o Boulevard carrabile) compresi i reinterri prodromici all'esecuzione.
- (I) il progetto definitivo – esecutivo delle Opere di Unità e dei relativi rinterri (il "**Progetto Definitivo – Esecutivo**") elaborato dai progettisti incaricati da Prelios SGR è strutturato mediante articolazione di specifici elaborati progettuali afferenti, rispettivamente e singolarmente, agli interventi ricompresi in ciascuna delle Fasi Attuative in cui è suddivisa la realizzazione delle Opere ed è stato approvato, con specifico riferimento alle Opere di Unità, con D.G.C. n 137/2022 del 10.5.2022, che tiene luogo del titolo abilitativo;
- (J) con specifico riferimento alle opere di rinterro, le relative lavorazioni sono condizione tecnica indispensabile per riportare il terreno alla quota necessaria per la realizzazione delle Opere di Unità e saranno oggetto di Segnalazione Certificata di Attività da parte dei progettisti incaricati da Prelios SGR prima dell'inizio dei lavori complessivamente intesi;
- (K) con atto adottato in data 4 agosto 2025, è stato nominato, quale Responsabile Unico del Procedimento, l'Ing. Adriano Spoldi;

- (L) con determina a contrarre del 9 dicembre 2025, da intendersi qui richiamata, Prelios SGR, non in proprio ma in qualità di società di gestione e quindi per conto del Fondo, ha disposto di procedere all'affidamento mediante accordo quadro, ad un unico operatore, ai sensi dell'art. 54, comma 3 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., dei lavori di realizzazione delle Opere mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. (applicabile *ratione temporis* ai sensi dell'art. 226, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023);
- (M) per l'effetto, ha provveduto alla trasmissione del Bando di gara alla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici (BDNCP) e alla conseguente pubblicazione del Bando di gara medesimo sulla GUUE n. OJ S 241/2025 del 15/12/2025 e sulla Piattaforma Pubblicità a Valore Legale (PVL) di ANAC, nonché sul Profilo del Committente;
- (N) l'importo stimato massimo dell'accordo quadro nel periodo di validità dello stesso, come risultante dal quadro economico del progetto definitivo – esecutivo posto a base di gara comprensivo del progetto dei rinterri, è determinato a corpo ed è pari a € 7.552.531,63 (Euro settemilionicinquecentocinquantaduemilacinquecentotrentuno/63), al netto dell'IVA, di cui € 218.066,21 (Euro duecentodiciottomilasessantasei/21) per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso, ripartito per ciascuna Fase Attuativa, come meglio specificato nella determina a contrarre;
- (O) entro il termine del 16/02/2026, alle ore 12:00:00, indicato al punto 5.1.12 del Bando di gara sono ritualmente e tempestivamente pervenute a Prelios SGR n. 4 (quattro) offerte, che sono state sottoposte a scrutinio nei termini e secondo le modalità stabilite dalla *lex specialis* di gara;
- (P) con atto sottoscritto in data 24/03/2026 è stata nominata la Commissione giudicatrice;
- (Q) le sedute di gara si sono tenute in via riservata, in considerazione delle garanzie derivanti dell'utilizzo della procedura telematica mediante Piattaforma di Approvvigionamento Digitale certificata da ANAC, nei seguenti giorni:
1. Verbale di gara n. 1 – 1° seduta del 18 febbraio 2026
  2. Verbale di gara n. 2 – 2° seduta del 19 febbraio 2026
  3. Verbale di gara n. 3 – 3° seduta del 25 febbraio 2026
  4. Verbale di gara n. 4 – 4° seduta del 27 febbraio 2026
  5. Verbale di gara n. 5 – 5° seduta del 3 marzo 2026
  6. Verbale di gara n. 6 – 6° seduta del 18 marzo 2026
  7. Verbale di gara n. 7 – 7° seduta del 24 marzo 2026
  8. Verbale di gara della 1° seduta della Commissione Giudicatrice del 24 marzo 2026
  9. Verbale di gara della 2° seduta della Commissione Giudicatrice del 31 marzo 2026

10. Verbale di gara della 3° seduta della Commissione Giudicatrice del 7 aprile 2026
11. Verbale di gara della 4° seduta della Commissione Giudicatrice del 9 aprile 2026
12. Verbale di gara della 5° seduta della Commissione Giudicatrice del 13 aprile 2026
13. Verbale di gara della 6° seduta della Commissione Giudicatrice del 16 aprile 2026
14. Verbale di gara della 7° seduta della Commissione Giudicatrice del 22 aprile 2026
15. Verbale di gara della 8° seduta della Commissione Giudicatrice del 23 aprile 2026
16. Verbale di gara del 24 aprile 2026

(R) l'elenco di tutti i verbali delle sedute di gara verrà pubblicato sul Profilo del Committente, nella sezione "Società Trasparente";

(S) a seguito della conclusione dell'attività di valutazione delle offerte tecniche e delle offerte economiche, la Commissione giudicatrice ha rilevato che la **prima migliore offerta** è risultata essere quella presentata dal costituendo RTI CIVELLI tra Civelli Costruzioni S.r.l. (mandataria), Giudici S.p.A. (mandante) e Redaelli Francesco S.r.l. (mandante), che ha ottenuto il seguente punteggio:

- punteggio attribuito all'offerta tecnica pari a: 51,75/70 punti;
- punteggio attribuito all'offerta economica pari a: 30,00/30 punti;
- punteggio **complessivo** pari a: 81,75/100 punti;

(T) nello specifico, detto Concorrente ha offerto un ribasso percentuale sull'importo complessivo posto a base di gara, al netto dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari al 15,44%, per un importo pari a € 6.202.023,96, di cui euro 1.269.184,83 per i costi della manodopera, al netto dell'I.V.A. e al netto dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso, pari a € 218.066,21;

(U) all'esito della sopra citata seduta di gara del 24 aprile 2026, la Commissione giudicatrice ha altresì dato atto che nessuna offerta è risultata anormalmente bassa;

(V) il RUP ha proceduto, con esito positivo, alle verifiche di propria competenza ai sensi degli artt. 95, comma 10, e 97, comma 5, lett. d) del D.Lgs. n. 50/2016, confermando la graduatoria dei concorrenti alla procedura di gara indicata in oggetto, di cui al verbale della seduta del 24 aprile 2026;

#### **RISCONTRATA**

(W) la legittimità delle operazioni di gara e della relativa graduatoria dei concorrenti, di cui al verbale di seduta del 24 aprile 2026;

#### **CONSIDERATO**

- (X) l'art. 32, co. 6 del D.Lgs. n. 50/2016, secondo cui “l'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta”;
- (Y) l'art. 32, co. 7 del D.Lgs. n. 50/2016, che prevede che “l'aggiudicazione diventa efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti”, auto-dichiarati dal concorrente in fase di partecipazione alla gara;

**Tutto ciò premesso,**

**DISPONE**

- che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- l'aggiudicazione definitiva dell'appalto di cui all'oggetto in favore del Costituendo R.T.I. CIVELLI tra Civelli Costruzioni S.r.l., in qualità di mandataria, C.F. e P. IVA 02067440129, con sede in Gavirate (VA), Viale Ticino n. 96 - 21026, Giudici S.p.A., in qualità di mandante, C.F. e P. IVA 00226710168, con sede in Rogno (BG), Via Rondinera n. 17 - 24060, e Redaelli Francesco S.r.l., in qualità di mandante, C.F. e P.IVA 01500900137, con sede in Dolzago (LC), Via Corsica n. 44 - 23843, che ha presentato la migliore offerta, valutata conveniente, sostenibile e congrua anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 95, comma 10 del D.Lgs. n. 50/2016, offrendo un ribasso percentuale pari a 15,44%, per un importo complessivo totale offerto pari a € 6.420.090,17 (I.V.A. esclusa), comprensivo dei costi della sicurezza pari a € 218.066,21, non soggetti a ribasso;

**DA' ATTO CHE**

- l'efficacia della presente aggiudicazione è subordinata, ai sensi dell'articolo 32, comma 7 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., all'esito positivo della verifica dei requisiti prescritti dalla *lex specialis* di gara in capo all'aggiudicatario costituendo RTI CIVELLI tra Civelli Costruzioni S.r.l. (mandataria), Giudici S.p.A. (mandante) e Redaelli Francesco S.r.l. (mandante);
- la Stazione Appaltante, per il tramite del RUP, procederà alle predette verifiche sul possesso dei requisiti in capo al costituendo RTI CIVELLI tra Civelli Costruzioni S.r.l. (mandataria), Giudici S.p.A. (mandante) e Redaelli Francesco S.r.l. (mandante), nonché alle comunicazioni ai sensi dell'art. 76, comma 5, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e alle pubblicazioni di legge;
- in caso di esito positivo delle suddette verifiche ex art. 32, comma 7, del D.Lgs. n. 50/2016, Prelios SGR, non in proprio ma in qualità di società di gestione e quindi per conto del Fondo, procederà alla stipula del relativo accordo quadro nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 32, commi 8 e 9 del D.Lgs. n. 50/2016 nonché in conformità a quanto previsto dal punto 26 del Disciplinare di gara;



- il presente atto verrà pubblicato sul Profilo del Committente nell'apposita sezione "Società Trasparente", nell'ambito della presente procedura di gara;
- avverso il presente atto di aggiudicazione definitiva è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al T.A.R. competente (T.A.R. Lombardia-Milano), nei termini di cui all'art. 120 del D.Lgs. n. 104/2010.

---

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"