

## DETERMINA A CONTRARRE

Oggetto: **Atto di indizione della 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.**

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., nella sua qualità di soggetto attuatore, si è assunta l'onere di provvedere, *inter alia*, alla realizzazione delle opere di 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

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.

- “**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”;
- (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;
- (F) l’atto unilaterale d’obbligo sopra menzionato è stato ulteriormente modificato con atto del 26.11.2025 al fine di meglio assicurare la continuità nello sviluppo complessivo della PUC Unione Zero;
- (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 reinterri (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;

#### **CONSIDERATO CHE**

- (K) la realizzazione di tutti gli interventi ricompresi nelle Fasi Attuative delle Opere è condizione per l'ottenimento dell'agibilità degli edifici privati ricadenti nella PUC Unione Zero di cui alla premessa (A);
- (L) per quanto qui rileva, in forza del quadro convenzionale e regolamentare di riferimento, *ut supra* descritto, Prelios SGR, non in proprio ma in qualità di società di gestione del Fondo Unione Zero, è tenuta alla realizzazione, tra l'altro, delle Opere di Unità afferenti alle UMI 3, 4, 5 e alla Diagonale esterna alla PUC, secondo i termini e le modalità degli atti d'obbligo sopra richiamati nel rispetto delle Fasi Attuative sopra indicate;
- (M) i lavori da affidare riguardano opere di urbanizzazione di tipo primario e secondario e i relativi reinterri, in continuità tra loro, riferibili prettamente a lavorazioni stradali e opere a verde, oggetto di un unico progetto definitivo – esecutivo, calibrato sui singoli interventi di ciascuna Fase Attuativa in cui è suddivisa la realizzazione delle Opere;

- (N) le scansioni temporali e realizzative delle Opere di cui alla precedente premessa (H), così come definite negli atti d'obbligo sopra richiamati, non consentono a Prelios SGR una programmazione temporale ed operativa, certa e predefinita in tempo reale, in quanto le relative realizzazioni sono ancorate e condizionate ai tempi e alle modalità attuative di ulteriori e distinti interventi, parimenti insistenti sulla medesima area di riferimento, e di competenza di soggetti terzi, con conseguente necessità di un monitoraggio attuale e costante degli step realizzativi di dette ultime opere, al fine di approntare un meccanismo di attivazione delle Opere, nel pieno rispetto, in fase realizzativa, dei principi di tempestività ed efficacia;
- (O) in funzione delle predette premesse, ai fini della realizzazione dei lavori, stante la tipologia degli interventi da eseguire e in considerazione delle contingenze logistiche e organizzative degli stessi, nonché delle conseguenze giuridicamente rilevanti della relativa esecuzione rispetto alle opere private insistenti sulla medesima area di riferimento, Prelios SGR ha rilevato la necessità di dotarsi di uno strumento funzionale e flessibile, individuato nella tipologia dell'Accordo Quadro disciplinato dall'art. 54 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- (P) Prelios SGR ritiene utile e vantaggioso, pertanto, procedere alla realizzazione dei lavori di cui all'oggetto mediante la stipulazione di un Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54, comma 3 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., da concludersi con un solo operatore economico e avente durata quadriennale, attraverso il quale, nel corso della sua durata e vigenza, Prelios SGR medesima potrà effettuare l'affidamento dei lavori inerenti agli interventi finalizzati alla realizzazione delle Opere;

**DATO ATTO CHE**

- (Q) l'importo stimato massimo dell'accordo quadro nel periodo di validità dello stesso, come risultante dal quadro economico del Progetto Definitivo – Esecutivo 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, così suddiviso in relazione a ciascuna Fase Attuativa:

IMPORTI DELLE FASI ATTUATIVE		
Fase attuativa n. A		
I	Importo per lavori	€ 1.288.434,45

II	Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 37.767,28
<b>I+II</b>	<b>Importo complessivo Fase Attuativa n. A</b>	<b>€ 1.326.201,73</b>
Fase attuativa n. B		
I	Importo per lavori	€ 429.942,21
II	Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 11.000,00
<b>I+II</b>	<b>Importo complessivo Fase Attuativa n. B</b>	<b>€ 440.942,21</b>
Fase attuativa n. C		
I	Importo per lavori	€ 3.803.014,49
II	Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 104.759,06
<b>I+II</b>	<b>Importo complessivo Fase Attuativa n. C</b>	<b>€ 3.907.773,55</b>
Fase attuativa n. D		
I	Importo per lavori	€ 1.813.074,27
II	Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 64.539,87
<b>I+II</b>	<b>Importo complessivo Fase Attuativa n. D</b>	<b>€ 1.877.614,14</b>

- (R) l'importo complessivo dell'accordo quadro è fissato a corpo, a prezzo fisso ed invariabile, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 59, comma 5-*bis* del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- (S) la durata dell'Accordo Quadro è pari a 48 (quarantotto) mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro medesimo;
- (T) l'esecuzione dei lavori oggetto dell'appalto si articolerà in 4 Fasi Attuative e l'esecuzione dei lavori previsti per ciascuna Fase Attuativa sarà preceduta dalla stipula del relativo Contratto Attuativo. Con l'aggiudicatario della procedura, Prelios SGR si riserva di stipulare 4 Contratti Attuativi, aventi a oggetto l'esecuzione dei lavori previsti per ciascuna delle 4 Fasi Attuative, sulla base delle tempistiche che saranno stabilite da Prelios SGR medesima;
- (U) i termini di esecuzione delle singole Fasi Attuative sono indicati nel cronoprogramma di ciascuna Fase contenuto nella documentazione progettuale e non sono ribassabili in sede di offerta;
- (V) l'Accordo Quadro cesserà comunque di avere efficacia, anche qualora, decorso il termine di validità, sia stato utilizzato solo parzialmente l'importo massimo previsto; viceversa, qualora l'importo massimo previsto si esaurisca prima del termine di validità dell'Accordo Quadro, come eventualmente variato ai sensi della *lex specialis* di gara, l'Accordo Quadro cesserà di avere efficacia, anche prima del decorso della sua durata;

#### **DATO ALTRESÌ ATTO CHE**

- (W) in relazione alle Opere di cui alla premessa (A) che precede, in considerazione dell'importo massimo stimato di cui alla precedente lett. (Q) e alle soglie di cui all'art. 35, comma 1 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., Prelios SGR procederà all'affidamento dei lavori sperando una procedura ad evidenza pubblica e, segnatamente, una procedura aperta in modalità telematica ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 del D.lgs. n. 50/2016 per l'affidamento dell'accordo quadro, ad un unico operatore economico, in conformità a quanto stabilito nella documentazione di gara;
- (X) l'Ing. Adriano Spoldi, c.f. SPLDRN69M26M102B, nato a Vizzolo Predabissi (MI) il 26.8.1969, ha assunto il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento (RUP) e di Responsabile dei Lavori con riferimento all'affidamento dell'Accordo Quadro, come da atto di nomina del 1.09.2025;
- (Y) ai fini della presentazione dell'offerta, è prevista la visita assistita dei luoghi da parte degli operatori economici, a pena di esclusione, per prendere cognizione dello stato dei luoghi su cui si eseguiranno i lavori, dei vincoli operativi ivi esistenti nonché delle interferenze che potranno verificarsi, ai fini della formulazione di un'offerta consapevole;

- (Z) il criterio di selezione delle offerte è quello dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell’art. 95, comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., applicando il metodo aggregativo-compensatore. Nello specifico, verranno assegnati 70 (settanta) punti agli elementi qualitativi e 30 (trenta) punti all’offerta economica, per un punteggio finale pari a 100 (cento) punti;
- (AA) la valutazione delle offerte e la conseguente attribuzione dei punteggi verranno effettuate da un’apposita commissione giudicatrice, nominata dalla Stazione Appaltante dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- (BB) lo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica di cui alla premessa (W) che precede avverrà nel rispetto delle previsioni di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e s.m.i. e d.P.R. n. 207/2010 (in quanto applicabile), applicabili *ratione temporis* ai sensi dell’art. 226, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023;
- (CC) 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);
- (DD) la definizione dei requisiti di partecipazione è avvenuta nel rispetto delle previsioni di cui ai citati D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e d.P.R. n. 207/2010 (in quanto applicabile) ed è stata modulata alla luce del valore dell’accordo quadro nonché della documentazione tecnico-progettuale posta a base di gara;
- (EE) ai sensi di quanto previsto dall’art. 51, comma 1, D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., si ritiene che l’Accordo Quadro di cui trattasi non sia suddivisibile in lotti, in quanto l’intervento è oggetto di un progetto unico e unitario, nonché, inoltre, l’impostazione di un unico lotto, con un unico operatore, assicura una più efficace e coordinata fruizione del complesso di attività in cui si articola l’accordo quadro; ottimizza in modo efficiente la gestione delle interferenze, della logistica di cantiere, nonché delle attività e dei flussi di approvvigionamento dei materiali; garantisce il rispetto delle tempistiche di avvio dei lavori sulla base degli specifici contratti attuativi di volta in volta attivati dalla Stazione Appaltante; permette di ottenere economie di mercato a fronte di tipologie di prestazioni similari; assicura una gestione globale efficace, efficiente e tempestiva degli interventi oggetto dell’accordo quadro nonché consente l’ottimizzazione e gestione del coordinamento temporale-organizzativo con gli altri cantieri previsti sull’area;

**ATTESO CHE**

- (FF) l’Accordo Quadro assume la qualifica di “contratto normativo” e contiene pertanto la disciplina generale inerente all’affidamento e all’esecuzione delle prestazioni che saranno specificatamente e successivamente individuate e affidate con appositi contratti applicativi. L’Accordo Quadro sarà

quindi concluso con un unico operatore economico, al quale potranno essere direttamente affidati i conseguenti singoli contratti applicativi nel rispetto della legislazione vigente;

(GG) la Stazione appaltante stipulerà l'Accordo Quadro mediante scrittura privata come previsto dall'art. 32, comma 14, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.; analogamente, anche i contratti applicativi verranno stipulati in forma di scrittura privata oppure con contratto mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio, tramite successivi ordini di lavoro nei casi previsti ai sensi di legge;

(HH) la stipula dell'Accordo Quadro non impegna in alcun modo Prelios SGR S.p.A. alla stipula di contratti attuativi e non costituisce in capo all'aggiudicatario alcun diritto all'esecuzione delle prestazioni oggetto dell'Accordo Quadro. L'operatore economico aggiudicatario dell'Accordo Quadro, di contro, con la sottoscrizione del medesimo si vincola a sottoscrivere gli eventuali contratti applicativi e all'esecuzione dei lavori che, in base all'Accordo Quadro, saranno di volta in volta richiesti dalla Stazione appaltante;

**Per tutto quanto premesso, considerato, dato atto e precisato, il sottoscritto, nella sua veste di cui sopra,**

**DETERMINA**

1. che le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. nell'ambito della Convenzione Urbanistica del 3.8.2016 (Rep. n. 77879/22725), così come integrata e modificata con Atto Modificativo e Integrativo stipulato in data 19.5.2020 (Rep. n. 84871/26249), in relazione al Programma Integrato di Intervento "Aree ex Falck e Scalo Ferroviario", di indire la 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 (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 - nonché dei relativi rinterri non a scomputo degli oneri;
3. che, come da atto di nomina assunto in data 1.09.2025, l'Ing. Adriano Spoldi assume le funzioni e il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento (RUP) e di Responsabile dei Lavori in relazione alla procedura di affidamento di cui all'oggetto, 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;
4. di stabilire un impegno di spesa per la società Prelios SGR, pari a € 7.552.531,63, iva esclusa, per il quale il sottoscritto riconosce sussistere adeguata copertura finanziaria;
5. di pubblicare copia del presente atto sul Profilo del Committente (*i.e.* sito internet della Stazione Appaltante), all'interno dell'apposite sezioni "Gare" e "Società Trasparente".



Milano, lì 9 dicembre 2025.

---

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”