

Milano, 25 ottobre 2024

Oggetto: Procedura aperta, in modalità telematica, ex art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento dell'appalto relativo ai lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione c.d. "Viabilità Unione" e "Parcheggio Pubblico Interrato UCP SC", previste 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.. CIG: B11ABEF647 - CUP: B41B24000100007.

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. in qualità di società di gestione del risparmio per conto del fondo comune di investimento alternativo immobiliare riservato istituito in forma chiusa denominato "Unione Zero" (di seguito anche solo il "Fondo" e Prelios SGR S.p.A. per conto del Fondo 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 0" di cui al predetto PII, costituite dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del "Pacchetto Progettuale 2 - Viabilità Unione" e del "Pacchetto Progettuale 5 - Parcheggio Interrato UCP SC";
- b) per effetto di atto di apporto del 15.12.2021 (rep./racc. nn. 52142/23796), così come modificato e integrato con atto del 13.7.2022 (rep. n. 88880/28633), 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";
- c) 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 Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Sede Legale

Via Valtellina 15/17 - 20159 Milano
Telefono +39.02.6281.1 - Fax +39.02.6281.6061

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)

Registro delle Imprese di Milano
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.



UNI EN ISO 9001:2015

il Fondo – mediante la società di gestione Prelios SGR – ha assunto la qualifica di stazione appaltante in relazione alla realizzazione delle seguenti opere:

1. Parcheggio pubblico interrato, con relativi soprastanti spazi a parcheggio di superficie, destinato prioritariamente agli utenti della Città della Salute e della Ricerca, ubicato nella UCP SC (il **“Parcheggio Pubblico Interrato”**);
2. sistema di viabilità esterno a Unione 0 (la **“Viabilità Unione”**);

(il Parcheggio Pubblico Interrato e la Viabilità Unione sono di seguito complessivamente definiti l’**“Opera”**) il tutto come meglio individuato nel Progetto Definitivo-Esecutivo dell’Opera;

- d) con atto adottato in data 11 marzo 2024, è stato nominato, quale Responsabile Unico del Procedimento, l’Ing. Adriano Spoldi;
- e) con determina a contrarre del 12 marzo 2024, Prelios SGR, in qualità di società di gestione del risparmio per conto del Fondo, ha disposto di procedere all’affidamento dell’appalto concernente i lavori di realizzazione dell’Opera mediante procedura aperta, in modalità telematica, 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);
- f) 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 68/2024 del 5/4/2024 e sulla Piattaforma Pubblicità a Valore Legale (PVL) di ANAC, nonché sul Profilo del Committente;
- g) l’importo complessivo stimato posto a base di gara e determinato a corpo è pari ad € 31.504.864,76, IVA esclusa, così suddiviso:
 - lavori soggetti a ribasso pari ad € 31.192.858,42;
 - costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 312.006,34;
- h) entro il termine del 13/6/2024, alle ore 12:00:00, indicato al punto 5.1.12 del Bando di gara sono ritualmente e tempestivamente pervenute a Prelios SGR n. 7 (sette) offerte, che sono state sottoposte a scrutinio nei termini e secondo le modalità stabilite dalla *lex specialis* di gara;
- i) con atto sottoscritto in data 18/7/2024 è stata nominata la Commissione giudicatrice;
- j) i verbali delle sedute pubbliche, nonché l’elenco di tutti i verbali delle sedute pubbliche e riservate sono stati pubblicati sul Profilo del Committente, nella sezione “Società Trasparente” e segnatamente:
 1. Verbale di gara n. 1 – 1° seduta pubblica del 18 giugno 2024
 2. Verbale di gara n. 2 – 1° seduta riservata del 18 giugno 2024
 3. Verbale di gara n. 3 – 2° seduta riservata del 21 giugno 2024
 4. Verbale di gara n. 4 – 3° seduta riservata del 27 giugno 2024
 5. Verbale di gara n. 5 – 4° seduta riservata del 28 giugno 2024
 6. Verbale di gara n. 6 – 5° seduta riservata del 2 luglio 2024
 7. Verbale di gara n. 7 – 6° seduta riservata del 23 luglio 2024
 8. Verbale di gara n. 8 – 2° seduta pubblica del 29 luglio 2024
 9. Verbale di gara della 1° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 2 settembre 2024
 10. Verbale di gara della 2° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 3 settembre 2024

11. Verbale di gara della 3° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 9 settembre 2024
12. Verbale di gara della 4° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 11 settembre 2024
13. Verbale di gara della 5° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 13 settembre 2024
14. Verbale di gara della 6° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 16 settembre 2024
15. Verbale di gara della 7° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 23 settembre 2024
16. Verbale di gara della 8° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 24 settembre 2024
17. Verbale di gara della 9° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 25 settembre 2024
18. Verbale di gara della 10° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 1° ottobre 2024
19. Verbale di gara della 11° seduta riservata della Commissione Giudicatrice del 7 ottobre 2024
20. Verbale di gara della 3° seduta pubblica dell'8 ottobre 2024

- k) 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 SUARDI tra SUARDI S.P.A. (mandataria) e SANGALLI S.P.A. (mandante), che ha ottenuto il seguente punteggio:
- punteggio attribuito all'offerta tecnica pari a: 55,85/70 punti;
 - punteggio attribuito all'offerta economica pari a: 30/30 punti;
 - punteggio **complessivo** pari a: 85,85/100 punti;
- l) nello specifico, detto Concorrente ha offerto, per l'esecuzione dei lavori, un ribasso percentuale offerto sull'importo complessivo posto a base di gara, al netto dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari al 14,39%, per un importo pari a € 26.704.206,09 (I.V.A. esclusa e al netto dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso, pari a € 312.006,34);
- m) all'esito della sopra citata terza seduta pubblica dell'8 ottobre 2024, la Commissione giudicatrice ha altresì dato atto che nessuna offerta è risultata anormalmente bassa;
- n) 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 terza seduta pubblica dell'8 ottobre 2024;

RISCONTRATA

- o) la legittimità delle operazioni di gara e della relativa graduatoria dei concorrenti, di cui al verbale della terza seduta pubblica dell'8 ottobre 2024;

CONSIDERATO

- p) l'art. 32, co. 6 del D.Lgs. n. 50/2016, secondo cui *“l'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta”*;
- q) 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, riscontrato e considerato

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 RTI SUARDI tra SUARDI S.p.A., in qualità di mandataria, C.F. e P.IVA 03231070164, con sede in via Sarnico n. 66, 24060 - Predore (BG), e SANGALLI S.p.A. a socio unico, C.F. e P.IVA 00811590165, con sede in via San Cassano n. 8, 24030 – Mapello (BG), 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 14,39%, per un importo complessivo totale offerto pari a € 27.016.212,43 (I.V.A. esclusa), comprensivo dei costi della sicurezza pari a € 312.006,34, 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 SUARDI tra SUARDI S.p.A. (mandataria) e SANGALLI S.p.A. (mandante);
- la Stazione Appaltante, anche per il tramite del RUP, procederà alle predette verifiche sul possesso dei requisiti in capo al costituendo RTI SUARDI tra SUARDI S.p.A. (mandataria) e SANGALLI S.p.A. (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**, in qualità di società di gestione del risparmio per conto del Fondo, procederà alla stipula del relativo contratto d'appalto 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"