

Milano, 12 marzo 2024

DETERMINA A CONTRARRE

Oggetto: Atto di indizione della procedura aperta ex art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., in modalità telematica, per l'affidamento dell'appalto concernente l'esecuzione dei lavori di realizzazione del Parcheggio Interrato UCP SC e della Viabilità Unione previsti 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. 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 "**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;

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.

www.preliosgr.com



UNI EN ISO 9001:2015

- (B) i progetti definitivi-esecutivi relativi al Pacchetto Progettuale 5 - Parcheggio Interrato UCP SC e al Pacchetto Progettuale 2 - Viabilità Unione sono stati approvati, rispettivamente, con D.G.C. n. 223/2021 del 14.9.2021 e con D.G.C. n. 154/2022 del 24.5.2022, che tengono luogo dei titoli abilitativi;
- (C) l'affidamento di tali opere, per la maggior parte fisicamente sovrapposte, avviene sulla base di un unico progetto definitivo-esecutivo (il “**Progetto Definitivo-Esecutivo dell’Opera**”) per la realizzazione coordinata delle medesime;
- (D) 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 deliberato di istituire il fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato denominato “Unione Zero – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato” (il “**Fondo**”);
- (E) 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”;
- (F) 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), il Fondo – mediante la società di gestione Prelios SGR – ha assunto la qualifica di soggetto attuatore della Convenzione Urbanistica ai sensi e per gli effetti dell’art. 24, co. 1, di tale Convenzione Urbanistica in relazione alle aree acquisite con l’apporto e, dunque, la funzione 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 tutto come meglio individuato nel Progetto Definitivo-Esecutivo dell’Opera;
- (il Parcheggio Pubblico Interrato e la Viabilità Unione sono di seguito complessivamente definiti l’“**Opera**”);

- (G) la suddetta funzione di stazione appaltante per l'affidamento della realizzazione dell'Opera viene assunta da Prelios SGR 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);
- (H) in relazione all'Opera di cui alla premessa (F) che precede, Prelios SGR procederà all'affidamento dei lavori esperendo 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;

DATO ATTO CHE:

- (I) 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'Opera, come da atto di nomina dell'11 marzo 2024;
- (J) lo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica di cui alla premessa (H) 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;
- (K) l'individuazione del soggetto affidatario avverrà mediante l'utilizzo della procedura aperta, in conformità a quanto stabilito nella documentazione di gara;
- (L) 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;
- (M) 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'Opera nonché della documentazione tecnico-progettuale posta a base di gara;
- (N) l'appalto è costituito da un unico lotto, in conformità a quanto condiviso con il Comune, in quanto i lavori da affidare riguardano opere di urbanizzazione di tipo primario, secondario, standard qualitativo e servizi costruiti, in continuità tra loro, con un unico pacchetto progettuale. In particolare, l'esecuzione dell'Opera si riferisce prettamente a lavorazioni stradali e strutturali tra di esse strettamente interconnesse e fisicamente parzialmente sovrapposte, che necessitano di specifico e costante coordinamento al fine ridurre il rischio di

interferenze, ottimizzare la logistica del cantiere e migliorare - efficientando - la gestione delle attività e dei flussi di approvvigionamento dei materiali;

- (O) l'importo complessivo stimato posto a base di gara è determinato a corpo ed è pari a € 31.504.864,76, al netto dell'IVA, di cui:
- € 31.192.858,42 per i lavori, soggetto a ribasso;
 - € 312.006,34 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- (P) 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. 59, comma 5-*bis* del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- (Q) ai fini della presentazione dell'offerta, è prevista la visita dei luoghi di esecuzione dell'appalto da parte degli operatori economici, a pena di esclusione, in quanto la conformazione e le dimensioni dell'Opera e del cantiere, nonché la rilevanza economica dell'Opera stessa, determinano la necessità per gli offerenti di prendere visione dei luoghi ai fini della formulazione di un'offerta consapevole;
- (R) 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. 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;
- (S) 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;
- (I) Prelios SGR si riserva la facoltà di consegnare i lavori in via d'urgenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 224, comma 2, lett. c) del D.lgs. n. 36/2023 e dell'art. 8, comma 1, lett. a) del D.L. 76/2020, convertito – con modificazioni – dalla l. n. 120/2020 e s.m.i.

Per tutto quanto premesso 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. di indire la procedura aperta in modalità telematica per l'affidamento dell'appalto, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 60 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., concernente la realizzazione dei lavori relativi alla realizzazione del Parcheggio Interrato UCP SC e della Viabilità Unione, 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”;

3. che, come da atto di nomina assunto in data 11 marzo 2024, 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 € 31.504.864,76, 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'apposita sezione “Società Trasparente”.

Milano, li 12 marzo 2024.

Patrick Del Bigio – Amministratore Delegato
Prelios SGR S.p.A.
in qualità di società di gestione del fondo “Unione
Zero”