

Roma 06 maggio 2022

DETERMINA A CONTRARRE

OGGETTO: ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA CON IL COMUNE DELLA SPEZIA IN DATA 3 OTTOBRE 2017 (REP. 19048, FASC. N. 15674) RELATIVA AL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.) PER L'ATTUAZIONE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD7 - FONTEVIVO, ADOTTATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 66 DEL 6 MARZO 2017 E APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 175 DEL 9 MAGGIO 2017. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI AVVIO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI ALMENO CINQUE OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO DI GARA DI CUI ALL'ART. 63 DEL D.LGS. N. 50/2016 E S.M.I., AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1, COMMA 2, LETT. B) DEL D.L. N. 76/2020 – CONV. CON MODIFICAZIONI – DALLA L. 120/2020 E S.M.I., PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI CUI AL C.D. "TRATTO G" DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD7 – FONTEVIVO, NEL COMUNE DELLA SPEZIA.

Il sottoscritto Ing. Renzo Misitano, nato a Roma il 27 dicembre 1966, c.f. MSTRNZ66T27H501E, nella propria qualità di Direttore dello Sviluppo Immobiliare della società Dea Capital Real Estate SGR S.p.A. (già IDeA Fimit SGR S.p.A.), quale società di gestione del Fondo di risparmio "Housing Sociale Liguria – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito anche solo "DeA Capital" o "Soggetto Attuatore" o "Stazione Appaltante"), c.f. e p.iva 05553101006, iscritta al Registro delle Imprese di Roma REA n. RM-898431, in forza dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione del 24 maggio 2018,

PREMESSO CHE

- a) il Comune della Spezia, a seguito di deliberazione da parte del Consiglio Comunale in data 18.4.2017, ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale (il "P.U.C."), ai sensi dell'art. 38, comma 2 della L.R. n. 36/1997;
- b) in data 29.6.2017 con atto a rogito del Notaio Monica De Paoli di Milano (rep. 18703/8926), registrato a Milano il 12.7.2017 al n. 38804 s. IT, DeA Capital ha acquistato da Liguria Patrimonio S.r.l. il c.d. "Complesso Immobiliare di Via Fontevivo" (di seguito anche solo il "Compendio Immobiliare"), meglio definito nel predetto atto;
- c) il Compendio Immobiliare ricade, ai sensi del P.U.C., nel Distretto di trasformazione AD7 Fontevivo ACAM e, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale della Spezia del 30.6.2014, n. 25, della variante di aggiornamento alla scheda del predetto Distretto AD7,

- ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997, è ivi consentita la realizzazione di un nuovo insediamento integrato residenziale, commerciale e terziario;
- d) in data 2.11.2016, prot. n. 107388, in data 27.1.2017, prot. n. 9463 e in data 2.3.2017, prot. n. 29 è stata presentata la proposta di Progetto Urbanistico Operativo ("P.U.O.") relativo all'attuazione del Distretto di trasformazione AD7 Fontevivo ACAM del Comune della Spezia;
 - e) detto P.U.O. è stato quindi adottato con delibera della Giunta Comunale n. 66 del 6.3.2017 e approvato con delibera della Giunta Comunale n. 175 del 9.5.2017;
 - f) con la sottoscrizione, in data 3.10.2017, della Convenzione Urbanistica rep. n. 19048, fasc. n. 15674, la società DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (già IDeA Fimit SGR S.p.A.) si è obbligata a realizzare, in particolare, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti al Distretto di trasformazione AD7 (cfr. art. 2 della Convenzione Urbanistica), nonché ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e opere di uso pubblico e a rimborsare, per quanto concerne l'area in cessione compensativa di verde privato ad uso pubblico, gli oneri manutentivi sostenuti da Liguria Patrimonio S.r.l., sulla base di un separato accordo tra Dea Capital e Liguria Patrimonio S.r.l. medesima (cfr. art. 3 della Convenzione Urbanistica);
 - g) in relazione alla predetta Convenzione Urbanistica, DeA Capital ha assunto la veste di soggetto attuatore;
 - h) tra le opere di urbanizzazione sopra indicate figura l'opera di urbanizzazione secondaria concernente la realizzazione di una strada a uso locale che serva il nuovo insediamento e lo ponga in connessione con gli edifici preesistenti, denominata "Tratto G", di cui all'art. 2 della predetta Convenzione Urbanistica;
 - i) in qualità di soggetto attuatore, DeA Capital ha quindi proceduto alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al "Tratto G";
 - j) in data 30.04.2019, DeA Capital ha, pertanto, provveduto a depositare detto progetto esecutivo presso il Comune della Spezia;
 - k) in vista dell'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al "Tratto G", DeA Capital ha provveduto, *inter alia*, ad aggiornare il computo metrico estimativo del progetto esecutivo;

CONSIDERATO CHE

- l) con riferimento ai lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al "Tratto G", DeA Capital procederà all'affidamento dell'appalto mediante procedura negoziata, senza previa pubblicazione del bando di gara, di cui all'art. 63 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (d'ora in avanti anche solo il "**Codice**"), previa consultazione di almeno 5 operatori economici, in forza dell'art. 1, comma 2, lett. b) del d.l. n. 76/2020, convertito – con modificazioni – dalla L. n. 120/2020 e s.m.i.;
- m) al fine dell'individuazione del numero degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata, DeA Capital procederà alla pubblicazione, sul Profilo del Committente, nelle apposite sezioni "Gare" e "Società Trasparente", di un apposito avviso di avvio di indagine di mercato, così da acquisire manifestazioni di interesse da parte degli operatori economici interessati a partecipare alla successiva procedura di cui alla precedente lett. l), nel rispetto dei principi di correttezza, di libera concorrenza, di non discriminazione, di parità di trattamento, di trasparenza, di pubblicità e di rotazione;

DATO ATTO CHE

- n) con atto adottato in data 5 ottobre 2018 è stato nominato, quale Responsabile Unico del Procedimento, l'Ing. Adriano Spoldi (C.F. SPLDRN69M26M102B), nato a Vizzolo Predabissi (MI) il 26.8.1969;
- o) lo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica di cui alla lettera l) che precede avverrà nel rispetto delle previsioni di cui al Codice, di cui al d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e s.m.i. (c.d. Regolamento di esecuzione e di attuazione), in quanto applicabili, nonché nel rispetto del d.l. n. 76/2020 – convertito con mod. – dalla L. 120/2020 e s.m.i.;
- p) il progetto esecutivo che verrà posto a base della procedura per l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al Tratto G ha ottenuto tutte le necessarie approvazioni ed è stato oggetto di verifica e validazione da parte del RUP ai sensi dell'art. 26 del Codice, concluse in data 05 maggio 2022;
- q) la definizione dei requisiti di partecipazione avverrà nel rispetto delle previsioni di cui al Codice, al d.l. n. 76/2020 - conv. con modificazioni - dalla L. 120/2020 e s.m.i. e al D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. e verrà modulata alla luce della documentazione tecnico-progettuale che verrà posta a base di gara;
- r) l'appalto sarà costituito da un unico lotto, in quanto i lavori da affidare riguardano un'unica opera con un unico progetto esecutivo;
- s) l'importo complessivo dell'appalto, così come indicato nel progetto esecutivo, è determinato a corpo ed è pari ad **Euro 394.264,12**, al netto dell'IVA, di cui **Euro 385.192,73** per lavori soggetti a ribasso ed **Euro 9.071,39** per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- t) l'affidamento avverrà mediante applicazione del criterio del minor prezzo, determinato sulla base del massimo ribasso percentuale offerto sull'importo complessivo dei lavori posto a base di gara, al netto dei costi della sicurezza, con previsione dell'esclusione automatica delle offerte anormalmente basse, ai sensi dell'art. 1, comma 3, del d.l. n. 76/2020, convertito – con modificazioni – dalla L. n. 120/2020 e s.m.i.;

EVIDENZIATO CHE

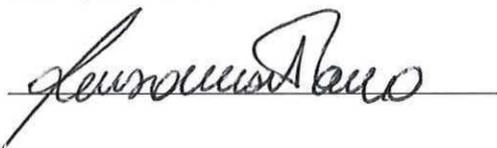
- u) le manifestazioni di interesse hanno – quale unico scopo – quello di comunicare alla Stazione Appaltante la disponibilità ad essere invitati a presentare offerta e non vincolano in alcun modo la Stazione Appaltante stessa. Quest'ultima, difatti, si riserva la facoltà di non dare seguito alla successiva fase di invito a presentare offerta per l'espletamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative al Tratto G di cui in oggetto senza incorrere in alcun tipo di responsabilità, né precontrattuale, né contrattuale, né extracontrattuale e senza che gli operatori economici che hanno presentato manifestazione di interesse possano vantare alcuna pretesa, di qualsivoglia genere e tipo, nei confronti di DeA Capital.

Tutto ciò premesso, considerato, dato atto ed evidenziato, il sottoscritto, nella sua veste di cui sopra

DELIBERA

- 1) che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di procedere alla pubblicazione sul Profilo del Committente, nelle apposite sezioni "Gare" e "Società Trasparente", dell'avviso di avvio di indagine di mercato finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte degli operatori economici interessati a partecipare alla successiva procedura di selezione per l'affidamento dell'appalto relativo ai lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al c.d. "Tratto G" del Distretto di trasformazione AD7 – Fontevivo, nel Comune della Spezia;
- 3) che, come da atto adottato in data 5 ottobre 2018, l'Ing. Adriano Spoldi assume le funzioni di Responsabile Unico del Procedimento in relazione alla procedura di affidamento di cui all'oggetto, afferente i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al c.d. "Tratto G" del Distretto di trasformazione AD7 – Fontevivo, nel Comune della Spezia, con attribuzione di tutti i poteri connessi all'esperimento della predetta procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto di tutto quanto sin qui esposto ed in conformità alla disciplina contenuta nel Codice e nel d.l. n. 76/2020 - conv. con modificazioni - dalla L. 120/2020 e s.m.i.;
- 4) di pubblicare copia del presente atto sul Profilo del Committente, nelle apposite sezioni "Gare" e "Società Trasparente".

Roma, 06.05.2022



Renzo Misitano
Direttore Sviluppo Immobiliare

Per la società DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.,
quale società di gestione del Fondo Housing Sociale Liguria