

Milano, lì 24 giugno 2022

DETERMINA DI INDIZIONE DELLA PROCEDURA NEGOZIATA 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

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. PROCEDURA NEGOZIATA A SEGUITO DI INDAGINE DI MERCATO 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 30.4.2019, DeA Capital ha, pertanto, depositato 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;
- l) con riferimento ai lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al "Tratto G", DeA Capital si è quindi determinata a procedere 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, ove esistenti,



- individuati in base ad un'indagine di mercato, 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 degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata, DeA Capital, a seguito dell'adozione della determina a contrarre del 6.5.2022 - qui integralmente richiamata e pubblicata sul Profilo del Committente in data 9.5.2022 -, ha pubblicato sul Profilo del Committente in data 9.5.2022, nelle sezioni "Gare" e "Società Trasparente", 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;
- n) entro il termine delle ore 12:00 del 26.5.2022, concesso con il predetto avviso di avvio di indagine di mercato, sono pervenute a DeA Capital n. 6 (sei) manifestazioni di interesse, che sono state sottoposte a scrutinio e in relazione alle quali è stata valutata positivamente la sussistenza dei requisiti dichiarati da 3 (tre) operatori economici che hanno manifestato interesse, i quali verranno pertanto invitati a presentare offerta;
- o) le manifestazioni di interesse e i nominativi dei relativi operatori economici sono secretati sino al giorno successivo la presentazione delle offerte;
- p) alla luce di quanto sopra, DeA Capital intende quindi procedere alla trasmissione della lettera di invito e dei relativi allegati ai predetti operatori economici ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 del Codice;

DATO ATTO CHE

- q) come indicato alla lettera n) della determina a contrarre del 6.5.2022, il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Adriano Spoldi;
- r) l'appalto è 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 ed aggiornato sulla base del Prezzario della Regione Liguria dell'11 febbraio 2022, è determinato a corpo ed è pari ad **Euro 407.210,54**, al netto dell'IVA, di cui **Euro 398.139,15** per lavori soggetti a ribasso ed **Euro 9.071,39** per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- t) il termine complessivo dell'appalto è di 5,5 mesi (pari a 165 giorni naturali e consecutivi), a decorrere dalla data di consegna delle aree, in conformità a quanto previsto nel Progetto Esecutivo e nel Cronoprogramma, nonché nello schema di contratto, che saranno allegati alla Lettera di invito;



u) 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.

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

DELIBERA

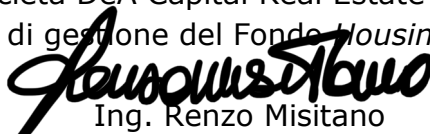
- 1) che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di procedere alla trasmissione della Lettera di invito e dei relativi allegati ai n. 3 (tre) operatori economici individuati a seguito dell'indagine di mercato per l'affidamento dell'appalto relativo ai lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al c.d. "Tratto G" del Distretto di trasformazione AD7 – Fontevivo, nel Comune della Spezia;
- 3) di pubblicare copia del presente atto sul Profilo del Committente, nelle apposite sezioni "Gare" e "Società Trasparente".

ATTESTA

la copertura finanziaria in relazione all'affidamento sopra descritto pari a € 407.210,54 (quattrocentosettemiladuecentodieci/54), IVA esclusa.

Milano, 24.06.2022

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


Ing. Renzo Misitano
Direttore dello Sviluppo Immobiliare