

Living 2.0

Prot. num.: 1396/2021

Milano, 06/08/2021

DETERMINA A CONTRARRE

PROCEDURA COMPETITIVA:

APPALTO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ADIACENTI ALLA RESIDENZA UNIVERSITARIA IN VIA COL MOSCHIN E VIA GIOVENALE, MILANO, MEDIANTE INTERVENTI INERENTI ALLA VIABILITÀ, AI PARCHEGGI, ALL'ARREDO URBANO E AL VERDE

CUP: E47H19002200007

CIG: 8864756412

RUP: Arch. Giovanna Masciadri

SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR S.p.A., con sede in Milano, Via San Paolo n. 7, capitale sociale di Euro 1.500.000,00 i.v., iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano, con numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA 08567741007, R.E.A. numero MI-1802987, iscritta nell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio presso la Banca d'Italia – Sezione Gestori di FIA - al numero 79 (la “**SGR**”), nella sua qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo immobiliare riservato (FIA Italiano Riservato) denominato " Living 2.0" (il “**Fondo**” e la SGR per il Fondo, anche la “**Stazione Appaltante**”), in persona di Alessandro Rendina, in qualità di Procuratore della SGR e munito dei necessari poteri ai fini del presente atto in forza del Consiglio di Amministrazione del 29 giugno 2020,

PREMESSO CHE

- A.** la SGR agisce esclusivamente nella sua qualità di società di gestione del Fondo anche ove tale qualifica non sia indicata in modo espresso;
- B.** la Stazione Appaltante è proprietaria dell'area sita in Milano tra le vie Col Moschin e Giovenale, come meglio individuata nella Convenzione di cui *infra*, sulla quale è in corso la realizzazione, in seguito alla demolizione degli edifici esistenti, di una residenza universitaria (quale “servizio” ai sensi della relativa disciplina urbanistica) e le relative opere connesse (complessivamente, l’**Intervento**” o l’**Iniziativa**”);
- C.** ai fini dell'attuazione del predetto Intervento, e della definizione dei correlati obblighi urbanistici, è stata stipulata in data 9 agosto 2018 tra la Stazione Appaltante e il Comune di Milano una prima convenzione, nella quale si dava tra l'altro atto con riferimento ai profili urbanizzativi, che l'intervento ricade in una zona compiutamente urbanizzata, e che comunque il Comune “*stima di proprio interesse la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito territoriale di cui trattasi*” e, pertanto, dispone che “*l'Amministrazione e il Soggetto Attuatore [ossia la Stazione Appaltante] si riservano di rinnovare un'analisi congiunta circa l'attualizzazione delle opere individuate dal Municipio in considerazione del tempo trascorso e del loro effettivo attuale interesse ed, all'esito di tale processo, di concordare la realizzazione di opere eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione afferenti all'intervento, stabilendo le relative modalità attuative mediante variante alla presente convenzione*”;

Living 2.0

- D. successivamente, in data 5 dicembre 2019, la Stazione Appaltante e il Comune di Milano hanno stipulato una seconda convenzione, a rogito notaio Todeschini di Milano, rep. n. 30116/12930 (la "**Convenzione**"), che in parte modificava, integrava e/o sostituiva le previsioni di cui alla citata prima convenzione;
- E. la suddetta Convenzione prevede tra l'altro l'impegno della Stazione Appaltante di eseguire le seguenti opere di urbanizzazione, non funzionali al servizio, a scomputo degli oneri di urbanizzazione:
- a) riqualificazione di Piazza Tito Lucrezio Caro, Milano;
 - b) riqualificazione di porzione del Parco della Resistenza – Via Tabacchi, Milano;
 - c) ripavimentazione del portico di Cascina Piccola (complesso Cascina Chiesa Rossa) sita in via Chiesa Rossa, Milano;
- che sono attualmente in corso di esecuzione, nonché l'impegno di realizzare le seguenti ulteriori opere di urbanizzazione, anch'esse non funzionali al servizio e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, che costituiscono l'oggetto della presente determina a contrarre:
- d) riqualificazione delle aree adiacenti al servizio mediante interventi inerenti alla viabilità, ai parcheggi, all'arredo urbano e al verde;
- (queste ultime opere, complessivamente, le "**Opere**");
- F. Il progetto definitivo delle Opere al Comune è in corso di presentazione;
- G. ai sensi dell'art. 7.7 della Convenzione, la procedura di affidamento dei lavori per la realizzazione delle Opere dovrà avvenire nel rispetto della vigente disciplina in materia di lavori pubblici di cui al D.lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii., e delle le "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi" e s.m.i., approvate con delibera della Giunta comunale del Comune di Milano n. 1117 del 10 giugno 2013 (le "**Linee Guida OOUU**");
- H. l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento e di Responsabile dei Lavori (RL) con riferimento alle fasi di programmazione, progettazione, affidamento, ed esecuzione delle Opere è stato affidato a architetto Giovanna Masciadri, codice fiscale MSCGNN67E46F205X, Direttore Tecnico della Società di Ingegneria MC3 Architettura S.r.l., con sede in Milano, Via Cardinale Ascanio Sforza, 15, Codice Fiscale e partita IVA 11171020966 (il "**RUP**");
- I. per l'aggiudicazione delle Opere è stato acquisito da parte del RUP sul sito web dell'Autorità Nazionale Anticorruzione, il Codice Identificativo Gara CIG in epigrafe;
- J. la SCIA per la realizzazione delle Opere è in corso di presentazione;
- K. la Stazione Appaltante intende indire una procedura competitiva per la selezione dell'impresa esecutrice delle Opere, nel rispetto delle previsioni del D. Lgs. 50/2016 (il "**Codice degli Appalti**"), e della ulteriore normativa applicabile in materia di affidamento dei lavori pubblici, quali le linee guida ANAC, le Linee Guida OOUU, leggi, regolamenti, norme anche di fonte secondaria o locale, o di fonte autorizzativa e delle disposizioni del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76 - convertito con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, e successivamente modificato dall'articolo 51, comma 1, lettera a) punto 2.1) del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, nei limiti in cui la stessa risulta applicabile alla Stazione Applicabile quale soggetto aggiudicatore privato (complessivamente, la "**Normativa Applicabile**");
- L. in particolare, il Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, così come modificato Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, prevede tra l'altro:

Living 2.0

- art. 1, co. 2. lett. b): l'affidamento delle attività di esecuzione dei lavori di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 del Codice degli Appalti e di importo pari o superiore a un milione di Euro avviene mediante procedura negoziata, senza bando, di cui all'articolo 63 del Codice degli Appalti, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate, individuati in base ad indagini di mercato;
- art. 1, co. 2: l'avviso sui risultati della procedura di affidamento contiene anche l'indicazione dei soggetti invitati;
- art. 1, co. 3: per gli affidamenti di cui al comma 2, lettera b), le stazioni appaltanti, nel rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento, procedono, a loro scelta, all'aggiudicazione dei relativi appalti, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ovvero del prezzo più basso;
- art. 1, co. 4: la stazione appaltante non richiede le garanzie provvisorie di cui all'articolo 93 del Codice degli Appalti, salvo che, in considerazione della tipologia e specificità della singola procedura, ricorrano particolari esigenze che ne giustifichino la richiesta, che la stazione appaltante indica nell'avviso di indizione della gara o in altro atto equivalente. Nel caso in cui sia richiesta la garanzia provvisoria, il relativo ammontare è dimezzato rispetto a quello previsto dal medesimo articolo 93;

DETERMINA

di indire, ai fini della selezione dell'impresa esecutrice della realizzazione delle Opere, ai sensi dell'art. 1, co. 2. lett. b) del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, così come modificato Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108 e della Normativa Applicabile, una procedura negoziata, senza bando, di cui all'articolo 63 del Codice degli Appalti, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, in ragione del fatto che il valore complessivo di tutte le opere di urbanizzazione cui alla Convenzione, riportate nella sopra indicata lettera E, è di importo superiore a un milione di euro e inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 del Codice degli Appalti.

In linea con quanto indicato nella norma citata, la Stazione Appaltante ritiene opportuno procedere alla consultazione di quindici operatori economici, ove esistenti, al fine di aumentare il numero delle potenziali offerte.

L'importo a base di gara per l'appalto dei lavori di esecuzione delle Opere è, ai sensi dei più recenti computi metrici (l'importo ammesso a scomputo sarà ridotto del 12%), pari a Euro 485.580,31 soggetti al ribasso d'asta, oltre a Euro 26.000,00 per oneri relativi a sicurezza, non soggetti al ribasso d'asta.

Le Opere appartengono alle seguenti categorie e classificazioni:

| Lavorazione | Categoria | Classifica | Importo lavori (al netto degli oneri della sicurezza) | Prevalente o scorporabile |
|--|-----------|------------|---|---------------------------|
| Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, metropolitane | OG3 | II | € 395.505,63 | prevalente |
| Verde e arredo urbano | OS24 | I | € 59.250,42 | scorporabile |

Living 2.0

| | | | | |
|---|------|---|---------------------|--------------|
| Acquedotti, gasdotti, oleodotti, opere di irrigazione e di evacuazione | OG6 | I | € 4.930,99 | scorporabile |
| Impianti per la trasformazione alta/media tensione e per la distribuzione di energia elettrica in corrente alternata e continua ed impianti di pubblica illuminazione | OG10 | I | €22.112,00 | scorporabile |
| Lavori in terra | OS1 | I | € 3.781,27 | scorporabile |
| TOTALE | | | € 485.580,31 | |

In merito alle caratteristiche delle Opere, si rinvia alle relative disposizioni contenute nella Convenzione.

La Stazione Appaltante potrà comunque effettuare prima dell'avvio della procedura di selezione delle lievi variazioni e addizioni alle Opere sopra indicate con conseguente adeguamento in aumento dell'importo definitivo delle stesse, fermo restando che l'importo rimarrà tale da non modificare la tipologia della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice sopra indicata.

La procedura negoziata sarà effettuata sulla base del progetto esecutivo delle Opere, elaborato in conformità al progetto definitivo, e che terrà conto di tutte le eventuali prescrizioni contenute nei provvedimenti autorizzativi e sarà soggetto a validazione ai sensi della Normativa Applicabile.

Gli operatori economici da invitare alla procedura negoziata saranno individuati mediante indagine di mercato.

La Stazione Appaltante potrà indicare, nell'avviso pubblico di avvio dell'indagine di mercato, il numero massimo di operatori che selezionerà ai fini del successivo invito a partecipare alla procedura negoziata, indicandone i criteri di selezione che dovranno essere oggettivi, coerenti con l'oggetto e la finalità dell'affidamento, e nel rispetto dei principi di concorrenza, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza, oppure procedere al sorteggio, a condizione che ciò sia stato debitamente pubblicizzato nell'avviso di indagine di mercato.

Il criterio di affidamento sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 1, co. 3 del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76 e dell'art. 95 del Codice degli Appalti.

Il contratto sarà predisposto secondo lo standard in uso presso questa Stazione Appaltante, tenendo conto del fatto che ai sensi dell'art. 1, co. 3 del Codice degli Appalti, alle stazioni appaltanti private si applicano in relazione alla fase di esecuzione del contratto esclusivamente le norme che disciplinano il collaudo.

L'appalto è a corpo.



Alessandro Rendina

Savills Investment Management SGR S.p.A

Per conto del Fondo Living 2.0