

Milano, 31 Ottobre 2023

Oggetto: **attuazione della Convenzione Urbanistica del 6 luglio 2022 (rep./racc. nn. 22596/14343), stipulata con il Comune di Castelnuovo di Porto, avente ad oggetto la realizzazione dell'intervento denominato "Insediamento logistico Roma Nord" e delle relative opere di urbanizzazione a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti, approvato con D.C.C. n. 13 del 26 aprile 2022. Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti come contributo straordinario di urbanizzazione – lavori di realizzazione dell'area verde di quartiere non attrezzata e relativo percorso pedonale di accesso e collegamento con via del Pascolo a Castelnuovo di Porto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b, del D.Lgs. n. 50/2016.**
Determina a contrarre.

Il sottoscritto Antonio Schinardi, nato a Borgonovo Val Tidone (PC) il 08/10/1958, c.f. SCHNTN58R08B025G, nella propria qualità di Amministratore Delegato della società Engineering 2K S.p.A. (di seguito, anche solo "**E2K**" o la "**Stazione Appaltante**"), c.f. e partita IVA 01297450338, iscritta al Registro delle Imprese di Milano REA n. MI - 1699178, munito degli occorrenti poteri,

PREMESSO CHE

- a) E2K è proprietaria dell'area sita in Comune di Castelnuovo di Porto (RM) (anche solo il "**Comune**"), in località "Castellaccio", giusto atto di compravendita - a rogito del dott. Fabio Orlandi, Notaio in Roma - in data 6 luglio 2022, rep. n. 22595;
- b) in data 26 maggio 2021, E2K, ha presentato al Comune di Castelnuovo di Porto, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. n. 160/2010, il progetto denominato "*Insediamento logistico Roma Nord*" avente ad oggetto la realizzazione di un magazzino logistico con annessa palazzina uffici e servizi (di seguito anche "**Intervento**"), in variante al PRG vigente, ma conforme al "*Programma di sviluppo urbanistico delle aree limitrofe al casello autostradale - Comune di Castelnuovo di Porto (RM) ai sensi dell'art. 4, comma 5, della L.R. 36/87*", adottato con D.C.C. n. 13 del 26 marzo 2019, e sul quale la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, della Regione Lazio con Determinazione n. G00685 del 26 gennaio 2021 ha espresso Parere Motivato di VAS, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. n. 152/2006;
- c) a seguito della presentazione del predetto progetto, è stata indetta dal Comune conferenza di servizi decisoria, conclusasi con l'emissione, in data 5 aprile 2022, della determinazione di conclusione positiva di approvazione dell'Intervento, a valere come titolo edilizio per la realizzazione dell'opera approvata, ai sensi dell'art. 20, comma 6, D.P.R. n. 380/2001;
- d) nell'ambito dell'approvazione di detto Intervento, la Società ha dichiarato di volersi avvalere della facoltà di eseguire opere a scomputo totale dei contributi di

urbanizzazione dovuti (primaria, secondaria e contributo straordinario) e, conseguentemente, il Comune ha individuato le opere da realizzarsi a scomputo di seguito indicate:

- adeguamento della SP 51 in concomitanza dell'ingresso dell'Intervento;
 - realizzazione di un'area verde di quartiere (non attrezzata) e relativo percorso pedonale di accesso e collegamento con via del Pascolo;
 - realizzazione di un centro sportivo di tipo polivalente e ricreativo per la terza età in località Pontestorto;
 - riqualificazione del piano seminterrato dell'ex Istituto Comprensivo "Garrone";
 - realizzazione della pista ciclabile cosiddetta "Circonvallazione Protezione Civile";
 - realizzazione di un edificio prefabbricato in legno per l'AVIS;
- e) con D.C.C. n. 13 del 26 aprile 2022 il Comune di Castelnuovo di Porto ha quindi approvato il progetto denominato "*Insedimento logistico Roma nord*" e il relativo schema di convenzione ex art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 1 *ter* della L. Reg. Lazio n. 36/1987 e s.m.i., avente ad oggetto la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti;
- f) in data 6 luglio 2022, con atto a ministero del dott. Fabio Orlandi, Notaio in Roma, rep./racc. 22596/14343, è stata stipulata tra E2K e il Comune di Castelnuovo di Porto la convenzione urbanistica avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra indicate (la "**Convenzione Urbanistica**");
- g) a seguito e quale conseguenza di quanto riportato alla precedente premessa, E2K ha assunto, in relazione alla predetta Convenzione Urbanistica e con riguardo all'affidamento di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste, la funzione di stazione appaltante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, co. 1, lett. g) e lett. o) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. (di seguito, solo il "**Codice**" – applicabile *ratione temporis* ai sensi dell'art. 226, comma 2, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023), secondo le modalità e gli obblighi individuati nell'art. 1, co. 2, lett. e), e co. 3, del Codice;
- h) in base alla Convenzione Urbanistica, E2K si è quindi assunto l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione sopra indicate nel rispetto delle disposizioni del Codice e, in particolare, i lavori di realizzazione dell'area verde di quartiere non attrezzata e relativo percorso pedonale di accesso e collegamento con via del Pascolo, a Castelnuovo di Porto, quale opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti come contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'art. 4, comma 3, della Convenzione Urbanistica medesima (di seguito l' "**Opera**");

CONSIDERATO CHE

- i) l'importo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione Urbanistica ammonta ad € 1.590.066,38 e, pertanto, risulta essere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria;
- j) in particolare, l'importo dei lavori di realizzazione dell'Opera, calcolato sulla base del Prezzario Regionale Opere Pubbliche della Regione Lazio – Edizione 2023, approvato con D.G.R. del 14/04/2023, n. 101, ammonta ad euro 73.500,00

(settantatremilacinquecento/00) di cui euro 3.500 (tremilacinquecento/00) per costi della sicurezza;

VISTO

- k) l'art. 36, comma 2, lett. b) del Codice, che prevede che: " Fermo restando quanto previsto dagli articoli 37 e 38 e salva la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 35, secondo le seguenti modalità: [...] b) **per affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000 euro per i lavori, o alle soglie di cui all'articolo 35 per le forniture e i servizi, mediante affidamento diretto previa valutazione di tre preventivi, ove esistenti, per i lavori, e, per i servizi e le forniture, di almeno cinque operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti. I lavori possono essere eseguiti anche in amministrazione diretta, fatto salvo l'acquisto e il noleggio di mezzi, per i quali si applica comunque la procedura di cui al periodo precedente. L'avviso sui risultati della procedura di affidamento contiene l'indicazione anche dei soggetti invitati"**;

DÀ ATTO CHE

- l) ai fini dell'affidamento dei lavori di realizzazione dell'Opera ai sensi l'art. 36, comma 2, lett. b), del D.Lgs. n. 50/2016, E2K ha interesse ad acquisire da n. 3 (tre) operatori economici individuati all'esito di preliminari indagini di mercato i rispettivi preventivi di spesa per l'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto, sulla base del relativo progetto definitivo-esecutivo, appositamente verificato e validato a cura del RUP in data 29/05/2023;
- m) ciascuno dei predetti operatori economici dovrà essere in possesso: i) dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del Codice e non dovrà trovarsi in alcuna delle situazioni di incompatibilità di cui agli artt. 53, comma 16-ter del d.lgs. n. 165/2001 e s.m.i. e 24, comma 7 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.; ii) dei requisiti di idoneità professionale (i.e. iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività inerenti all'oggetto dell'affidamento); iii) dei requisiti di capacità tecnica e professionale per l'esecuzione dei predetti lavori: i.e. possesso dei requisiti ex art. 90 del D.P.R. n. 207/2010 o Attestazione rilasciata da S.O.A., regolarmente autorizzata e in corso di validità, attestante la qualificazione per l'esecuzione della seguente categoria di lavorazioni e relativa classifica, così come indicata nell'Allegato A al d.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. e in conformità a quanto previsto dall'art. 216, comma 14 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.:
- **categoria OS 24, classifica I** (importo dei lavori pari a € 73.500,00);
- n) l'affidamento dei lavori di realizzazione dell'Opera avverrà nel rispetto delle previsioni contenute nel Codice e nel d.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. - in quanto compatibili e applicabili - e nella Convenzione Urbanistica - in quanto compatibili e applicabili.

Alla luce di tutto quanto sopra, il sottoscritto, nella sua veste di cui sopra,

DETERMINA

- 1) che le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) che, come da atto del 26 giugno 2023, l'Arch. Salvatore Fortuna (C.F. FRTSVT63L04H501M), nato a Roma il 4 luglio 1963, domiciliato per la carica presso Ferentino (FR), Via Fresine Vasciotte, n. 15/b, 03013, ha assunto il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento con riferimento, *inter alia*, all'affidamento dei lavori di realizzazione dell'Opera, con attribuzione di tutti i poteri connessi e conseguenti all'espletamento del predetto incarico, nel rispetto di tutto quanto sin qui esposto;
- 3) di richiedere agli operatori economici individuati all'esito di preliminari indagini di mercato, mediante spedizione di apposita richiesta di preventivo, di presentare la propria migliore offerta per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'Opera di cui all'oggetto;
- 4) di prevedere che tali offerte vengano formalizzate esclusivamente a mezzo e-mail da inviare al seguente indirizzo di posta elettronica gianluca.almadori@eng2k.com, nel rispetto delle modalità e secondo le tempistiche definite nel documento all'uopo predisposto da E2K, che verrà inviato ai predetti operatori economici;
- 5) che le offerte presentate dagli operatori economici individuati costituiscano oggetto di apposita valutazione da parte della Stazione Appaltante;
- 6) che l'appalto in oggetto sarà affidato sulla base del criterio del minor prezzo;
- 7) di stabilire un impegno di spesa per E2K in relazione al predetto affidamento pari a € 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00), per il quale il sottoscritto riconosce sussistere adeguata copertura finanziaria;
- 8) di pubblicare copia del presente atto sul Profilo del Committente, nell'apposita sezione "Società Trasparente".



Antonio Schinardi
Engineering 2K S.p.A.