

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 scapito dei corrispondenti oneri dovuti, approvato con D.C.C. n. 13 del 26 aprile 2022. Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, a scapito degli oneri dovuti per opere di urbanizzazione primaria e di parte degli oneri dovuti come contributo straordinario di urbanizzazione – realizzazione dei lavori di adeguamento della Strada Provinciale SP 51 in località Capena – Pontestorto - Castelnuovo di Porto ai sensi del combinato disposto dell'art. 36, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001.**
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 "Società"), 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 dell'Intervento e delle opere di urbanizzazione sopra indicate (la "**Convenzione Urbanistica**");
- g) prima dell'inizio dei lavori sarà sottoscritta altresì apposita convenzione tra E2K, il Comune di Castelnuovo di Porto e Città Metropolitana di Roma Capitale, le cui prescrizioni dovranno essere osservate, per quanto applicabili, dall'operatore economico affidatario in relazione all'esecuzione dell'appalto di cui all'oggetto;
- h) a seguito e quale conseguenza di quanto riportato alla precedente premessa f), 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;
- i) in base alla Convenzione Urbanistica, E2K si è quindi assunta l'onere di realizzare le OO.UU. sopra indicate nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e, in particolare, i lavori di adeguamento della SP 51 in località Capena – Pontestorto - Castelnuovo di Porto, in concomitanza dell'ingresso dell'Intervento, quale opera di urbanizzazione primaria funzionale al predetto Intervento, ai sensi dell'art. 4, comma 1, della Convenzione Urbanistica medesima (di seguito l'**Opera**");

CONSIDERATO CHE

- j) 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;
- k) 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 402.272,07 (quattrocentoduemiladuecentosettantadue/07) di cui euro 10.734,04 per costi della sicurezza;

VISTO

- l) l'art. 36, comma 4, del Codice che dispone che *"nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) [i.e. la soglia di rilevanza europea], calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 35, comma 9, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio si applica l'art. 16, comma 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*, che così recita: *"nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [i.e. art. 35, comma 1, lettera a) del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50], funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [i.e. decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50]"*;

Tutto ciò premesso, visto e considerato, il sottoscritto nella sua veste di cui sopra,

DÀ ATTO CHE

- m) ai fini dell'affidamento dei lavori di realizzazione dell'Opera ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 36, comma 4 del Codice e all'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, 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 definito-esecutivo, appositamente verificato e validato a cura del RUP in data 05/07/2023;
- n) 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. Attestazione rilasciata da S.O.A., regolarmente autorizzata e in corso di validità, attestante la qualificazione per l'esecuzione delle seguenti categorie di lavorazione e relative classifiche, così come indicata/e 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 OG 3, classifica II (importo dei lavori pari a € 402.272,07);
- o) l'affidamento dei lavori di realizzazione dell'Opera avverrà nel rispetto delle previsioni contenute nel D.Lgs. n. 50/2016, nel d.P.R. n. 207/2010 - in quanto compatibili e applicabili -, nella Convenzione Urbanistica e nella convenzione che sarà stipulata tra E2K, il Comune di Castelnuovo di Porto e Città Metropolitana di Roma Capitale - 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 presentare la propria migliore offerta per l'esecuzione 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 € 402.272,07, 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.