

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 approvato con D.C.C. n. 13 del 26 aprile 2022. Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti per opere di urbanizzazione secondaria e di parte degli oneri dovuti come contributo straordinario di urbanizzazione – lavori di riqualificazione del piano seminterrato dell'Ex Istituto Comprensivo "Garrone" per la realizzazione di un Teatro Comunale a Castelnuovo di Porto, ai sensi dell'art. 35, comma 11, 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 *"Insediamento 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 riqualificazione del piano seminterrato dell'ex Istituto Comprensivo "Garrone" per la realizzazione di un teatro comunale, a Castelnuovo di Porto, quale opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione secondaria e di parte degli oneri dovuti come contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'art. 4, comma 2, della Convenzione Urbanistica medesima (di seguito l'**"Opera"**);

#### CONSIDERATO CHE

- i) con specifico riferimento alla realizzazione dell'Opera, E2K procederà ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 35, comma 11, del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., che così recita: *"in deroga a quanto previsto dai commi 9 e 10, le amministrazioni aggiudicatrici o gli enti aggiudicatari possono aggiudicare l'appalto per singoli lotti senza applicare le disposizioni del presente codice, quando il valore stimato al netto dell'IVA del lotto sia inferiore a euro 1.000.000 per i lavori, purché il valore cumulato dei lotti aggiudicati*



non superi il 20 per cento del valore complessivo di tutti i lotti in cui sono stati frazionati l'opera prevista ...", risultando soddisfatti, nel caso in esame, entrambi i presupposti richiesti *ex lege*, atteso che:

- il valore dell'Opera indicato nella Convenzione Urbanistica, come sopra definita, al netto dell'IVA, ammonta a **€ 252.898,40** ed è, dunque, inferiore a € 1 milione;
  - l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Urbanistica ammonta ad **€ 1.590.066,38**;
  - il valore dell'Opera (pari a € 252.898,40) non supera il 20% dell'importo complessivo di tutte le opere (pari a € 1.590.066,38) ammontante ad **€ 318.013,28**;
- j) il calcolo del valore complessivo delle opere previste nella Convenzione Urbanistica è stato effettuato nel rispetto delle indicazioni fornite dal Consiglio di Stato nel parere n. 2942/2018 del 24 dicembre 2018 (confermate nel parere n. 1312 dell'11.4.2019), ovvero sommando il valore di tutte le opere di urbanizzazione, a scomputo e non a scomputo, che il soggetto attuatore è chiamato a realizzare, ai sensi della Convenzione Urbanistica, siano esse funzionali o meno all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

#### **DÀ ATTO CHE**

- k) in conseguenza e per l'effetto di quanto precede, E2K ha interesse ad acquisire da n. 3 (tre) operatori economici individuati all'esito di preliminari indagini di mercato informali 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 06/10/2023;
- l) trattandosi di bene culturale, i lavori devono essere eseguiti da operatori economici in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (c.d. Codice dei Beni Culturali) e dal D.M. 22 agosto 2017, n. 154 e la Soprintendenza potrà effettuare, durante l'esecuzione dei lavori, sopralluoghi ai fini dell'alta sorveglianza dell'Opera nonché potrà impartire tutte le indicazioni necessarie alla buona riuscita dell'Opera stessa;
- m) ciascuno degli offerenti 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 secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 154/2017);
  - iii) dei requisiti previsti dal Capo II, Titolo VI, Parte Seconda del D.Lgs. n. 50/2016, dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (c.d. Codice dei Beni Culturali) e dal D.M. 22 agosto 2017, n. 154;
  - iv) dei requisiti di capacità tecnica e professionale per l'esecuzione dei predetti lavori: i.e. possesso dell'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 OG 2, classifica I** (importo dei lavori pari a € 179.043,45);
- n) non è ammesso l'avvalimento in relazione alla **categoria OG 2**, in virtù dell'esigenza di tutelare i beni culturali e di assicurare che i lavori relativi alle predette categorie vengano eseguiti direttamente da chi abbia la specifica qualificazione richiesta, nonché mezzi e risorse necessari a preservare tali categorie di beni;
- o) 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, nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (c.d. Codice dei Beni Culturali) e ne.l D.M. 22 agosto 2017, n. 154

**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, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della convenzione urbanistica del 6 luglio 2022, rep./racc. 22596/14343, stipulata col Comune di Castelnuovo di Porto;
- 4) di prevedere che tali offerte vengano formalizzate esclusivamente a mezzo e-mail mediante comunicazione da inviare al seguente indirizzo di posta elettronica [gianluca.almadori@eng2k.com](mailto:gianluca.almadori@eng2k.com), nel rispetto delle modalità e secondo le tempistiche definite nel documento all'uopo predisposto dalla Stazione Appaltante, 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 € 179.043,45 (centosettantanovemilaquarantatre/45), 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.