

**ATTO DI INDIZIONE DELLA PROCEDURA NEGOZIATA
SENZA BANDO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 36, COMMA 2, LETTERA C-BIS,
DEL D.LGS. N. 50/2016 E S.M.I., PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DI
UN CENTRO SPORTIVO DI TIPO POLIVALENTE E RICREATIVO PER LA TERZA ETÀ IN
LOCALITÀ PONTESTORTO E DELLE RELATIVE OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA,
QUALI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DOVUTI COME
CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE, SECONDO QUANTO PREVISTO
NELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 6.7.2022 (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. CUP: C45B25000240007 – CIG:
B822DA1F73.**

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 "Insedimento 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, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

- 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, tra le quali, per quanto qui di interesse, un centro sportivo di tipo polivalente e ricreativo per la terza età in Località Pontestorto e le relative opere di sistemazione esterna (di seguito, l'“**Opera**”), quali opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti come contributo straordinario di urbanizzazione;
- e) con D.C.C. n. 13 del 26 aprile 2022 il Comune di Castelnuovo di Porto ha quindi approvato il progetto denominato “*Insediamiento logistico Roma Nord*” e il relativo schema di convenzione *ex art. 28-bis* del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 1-*ter* della L.R. 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, tra l'altro, 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, comma 1, lett. g) e lett. o), del D.Lgs. n. 50/2016 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 e s.m.i.), secondo le modalità e gli obblighi individuati nell'art. 1, commi 2, lett. e), e 3, del Codice;
- h) in base alla Convenzione Urbanistica, E2K si è quindi assunta l'onere di realizzare, in particolare, l'Opera, 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., previa consultazione, ove esistenti, di almeno quindici operatori economici, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36, comma 2, lett. c-*bis*), del Codice;
- i) in forza di quanto sopra, in data 2 settembre 2025, E2K ha proceduto ad adottare specifica determina a contrarre per l'avvio dell'indagine di mercato – resa disponibile sul proprio Profilo del Committente e qui integralmente richiamata –, e ha altresì pubblicato il relativo avviso di avvio di indagine di mercato – pubblicato sul Portale https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo_engineering2k –, finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte degli operatori economici interessati a partecipare alla successiva procedura di cui alla precedente premessa h), nel rispetto dei principi di correttezza, di libera concorrenza, di non discriminazione, di parità di trattamento, di trasparenza, di pubblicità e di rotazione;

- j) entro il termine del 29 settembre 2025, alle ore 18:00, sono pervenute a E2K n. 58 (cinquantotto) manifestazioni di interesse, di cui 42 (quarantadue) sono risultate ammesse alla successiva fase della procedura negoziata; conseguentemente, solo tali 42 (quarantadue) operatori economici che hanno manifestato interesse, risultati qualificati e in possesso dei requisiti prescritti, verranno invitati a presentare offerta;
- k) le manifestazioni di interesse e i nominativi dei relativi operatori economici sono secretati sino al giorno successivo alla presentazione delle offerte;
- l) alla luce di quanto sopra, E2K intende quindi procedere alla trasmissione della lettera di invito e dei relativi allegati ai predetti operatori economici ammessi ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 del Codice;

DATO ATTO CHE

- m) come indicato alla premessa j) della determina a contrarre del 2 settembre 2025, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è l'Arch. Salvatore Fortuna;
- n) la procedura ad evidenza pubblica sarà, parimenti, espletata nel rispetto delle previsioni di cui al Codice, applicabile *ratione temporis* ai sensi dell'art. 226, comma 2, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. nonché nel rispetto del d.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. (c.d. Regolamento di esecuzione e di attuazione), in quanto applicabile;
- o) la procedura negoziata verrà gestita interamente in modalità telematica sul portale Net4Market, al link https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo_engineering2k (il "Portale"), raggiungibile anche mediante il Profilo del Committente <https://www.eng2k.com/societa-trasparente/>;
- p) il progetto esecutivo posto a base della presente procedura ha ottenuto tutte le necessarie approvazioni ed è stato oggetto di verifica e di validazione da parte del RUP ai sensi dell'art. 26 del Codice, con atto del 3 febbraio 2025;
- q) i requisiti di partecipazione sono stati definiti nel rispetto delle previsioni di cui al Codice e modulati alla luce della documentazione tecnico-progettuale che verrà posta a base di gara;
- r) l'appalto è costituito da un unico lotto, come indicato alla lett. p) della determina a contrarre del 2 settembre 2025;
- s) l'importo complessivo dell'appalto, così come indicato nel progetto esecutivo, è determinato a corpo ed è pari a euro 560.279,57 (cinquecentosessantamila duecentosettantanove/57), al netto dell'IVA, di cui € 12.754,95 (dodicimilasettecentocinquantaquattro/95) per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso; i costi della manodopera, calcolati nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 23, comma 16, del Codice, sono ricompresi nell'importo complessivo sopra indicato e ammontano a € 77.827,35 (settantasettemilaottocentoventisette/35);

- t) il termine complessivo dell'appalto è di n. 240 (duecentoquaranta) giorni naturali e consecutivi, in conformità a quanto previsto nel Progetto Esecutivo e, in particolare, nel Cronoprogramma, che saranno allegati alla Lettera di invito;
- u) l'affidamento avverrà mediante applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, con la precisazione che i criteri di valutazione dell'offerta tecnica e il metodo di attribuzione del punteggio dell'offerta economica sono declinati nella Lettera di Invito.

Per tutto quanto premesso e dato atto, il sottoscritto, nella sua veste di cui sopra,

DISPONE

- 1) che le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di proseguire con l'espletamento della procedura di affidamento di cui all'oggetto e, quindi, con la trasmissione, mediante il Portale telematico raggiungibile al seguente link https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo_engineering2k, della Lettera di invito e dei relativi allegati ai n. 42 (quarantadue) operatori economici ammessi a seguito dell'indagine di mercato per l'affidamento dell'appalto concernente i lavori di realizzazione di un centro sportivo di tipo polivalente e ricreativo per la terza età in località Pontestorto e delle relative opere di sistemazione esterna, quali opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti come contributo straordinario di urbanizzazione, di cui alla premessa VII e all'art. 4, comma 3 della Convenzione Urbanistica di cui all'oggetto;
- 3) di pubblicare copia del presente atto sul sito internet della Stazione Appaltante, all'interno dell'apposita sezione "Società trasparente";

CONFERMA

- 4) l'impegno di spesa in relazione al predetto affidamento pari a € 560.279,57 (cinquecentosessantamila duecentosettantanove/57), al netto dell'IVA, per il quale il sottoscritto riconosce sussistere adeguata copertura finanziaria.

Assago, 15/04/2026



Antonio Schinardi
Engineering 2K S.p.A.