

Fondo “U-Turn”: avvio procedura di affidamento dei lavori di completamento del parcheggio pubblico multipiano “P2” previsto dalla Convenzione Urbanistica del 22 dicembre 2013, Rep. 98.556, Racc. 31.944, come integrata dalla Convenzione Urbanistica Integrativa del 20 maggio 2008, Rep. 108.735, Racc. 38.634.

L'Amministratore Delegato informa che nell'ambito del progetto di sviluppo del Fondo relativamente all'area EUR - Castellaccio, la convenzione urbanistica sottoscritta il 22 dicembre 2003 e modificata il 20 maggio 2008 prevede che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano a carico dei soggetti proprietari che sono responsabili in solido dell'adempimento di questa obbligazione. Pertanto oggi il Fondo U-Turn è diventato il soggetto obbligato, nei confronti del Comune, dell'adempimento dell'obbligazione e quindi del completamento delle opere di urbanizzazione. Il Comune ha riconosciuto, nel 2009, che le opere di urbanizzazione sono completate per l'89% e che il restante 11% di opere da realizzare, in valore, ammonta a circa Euro 6.000.000,00. Come previsto dalla disciplina di settore, la responsabilità per la realizzazione non è limitata economicamente a questo importo, dovendo il soggetto obbligato farsi carico dei costi per quanto essi risulteranno al completamento dell'opera. Tali opere, riassumibili nel completamento di un parcheggio interrato multipiano, si interruppero nel 2010 a causa della mancata consegna, da parte del Comune dell'area di sedime necessaria al completamento dello stesso.

A tal proposito, espone che sono sorti alcuni dubbi sul regime giuridico e la tipologia di procedura di gara che il Fondo è tenuto a porre in essere per la selezione dell'impresa cui affidare l'opera di completamento del predetto parcheggio. Al riguardo, è stato chiesto un parere allo Studio Legance – Avvocati Associati, che si è espresso a favore dello svolgimento di una procedura di gara comunitaria, sul presupposto che, pur essendo i lavori di completamento di valore inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria (Euro 5.548.000,00), l'opera andrebbe considerata parte del più ampio intervento realizzativo, di valore eccedente tale soglia. Con la conseguenza che, in base al principio anti-elusivo che regola l'articolazione degli interventi di urbanizzazione in lotti separati, l'affidamento in questione andrebbe effettuato assumendo come base d'asta il valore complessivo dell'opera.

La gara sarà indetta ai sensi del d.lgs. 50/2016 sulla base del progetto definitivo, chiedendo all'affidatario la redazione del progetto esecutivo e l'esecuzione dei lavori di completamento del parcheggio pubblico multipiano “P2” previsto dalla Convenzione Urbanistica del 22 dicembre 20013, Rep. 98.556, Racc. 31.944, come integrata dalla Convenzione Urbanistica Integrativa del 20 maggio 2008, Rep. 108.735, Racc. 38.634 (cd. “appalto integrato”).

Il parcheggio P2 è costituito da due corpi di fabbrica, la parte “a” da realizzare è strutturalmente e funzionalmente separata dalle restanti parti “b/c”. Queste ultime, a livello amministrativo/autorizzativo e funzionale, rappresentano un edificio unico, il cui progetto strutturale fu unitariamente autorizzato dal Genio Civile nel 2008, nel rispetto della normativa tecnica all'epoca vigente (D.M. 1996). I lavori di realizzazione delle strutture delle parti “b” e “c” dell'opera si interruppero nel 2010, dopo il completamento della parte “b” e delle prime due campate della parte “c”, a causa della mancata consegna da parte di Roma Capitale delle aree di sedime necessarie al completamento della parte “c”.

La procedura si articolerà in una fase di prequalifica, intesa alla preselezione dei candidati in possesso dei requisiti soggettivi e delle necessarie qualifiche di partecipazione (attestazione SOA coerente con la tipologia e l'importo della progettazione e dei lavori). Agli operatori pre-qualificatisi sarà inviata una lettera di invito a presentare offerta, con allegata documentazione di gara (disciplinare, contratto e relativi allegati). Il criterio di aggiudicazione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con attribuzione del 30% dei punti alla componente economica offerta a ribasso sulla base d'asta di Euro 108.480,00 per la progettazione esecutiva e di Euro 4.339.196,00 per l'esecuzione dei lavori. Si fa notare che gli importi sono ancora provvisori e suscettibili di minime variazioni. Tali valori sono compatibili con il Business Plan dell'iniziativa che prevede un importo di Euro 4.668.000 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il 70% alla componente tecnico-qualitativa sarà valutato sulla base dei seguenti elementi:

1	Mitigazione dell'impatto della cantierizzazione	Max punti 5
2	Capacità organizzativa e organizzazione del cantiere	Max punti 3
3	Miglioramento della dotazione e dell'efficienza impiantistica nell'ottica del contenimento dei consumi energetici, della funzionalità e della sicurezza	Max punti 22
4	Soluzioni tecniche migliorative finalizzate ad una migliore e più	Max punti 18

	economica gestione e manutenibilità degli impianti	
5	Miglioramento delle soluzioni tecniche e dei materiali utilizzati per le finiture delle opere civili ai fini della loro manutenibilità e del contenimento dei costi di gestione	Max punti 12
6	Proposta migliorativa relativa alla segnaletica verticale e orizzontale indicativa per l'esercizio dell'automobile e per l'ausilio alle manovre degli autoveicoli	Max punti 8
8	Razionale riduzione del tempo di realizzazione dell'opera (fino a un massimo di 30 (trenta) giorni naturali)	Max punti 2

In relazione alla procedura in oggetto, si è proceduto, nella seduta del Comitato Esecutivo della SGR del 15 dicembre 2017, alla nomina del "Responsabile Unico del Procedimento" (RUP) identificato nella figura dell'arch. Sergio Meazza, al quale compete il controllo dello svolgimento della procedura di gara ed i rapporti con le imprese che parteciperanno alla procedura. Tale figura, avendo già ricoperto il medesimo ruolo in procedure pubbliche per altri Fondi, è dotato del profilo professionale e delle competenze adeguati ai compiti per cui è stato nominato.

Dopo la scadenza del termine per presentare offerta, si procederà alla nomina dei tre membri della Commissione nel rispetto dei criteri stabiliti dalla normativa di riferimento. La Commissione sarà responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche e coadiuverà il RUP nella valutazione della congruità delle offerte.

L'offerta del concorrente primo in graduatoria sarà sottoposta al Consiglio di Amministrazione della SGR per la successiva aggiudicazione.

All'aggiudicatario sarà chiesto di comprovare il possesso dei requisiti di ammissione autocertificati in sede di pre-qualificazione.

Il contratto potrà essere stipulato, anche nella forma della scrittura privata, non prima del decorso di 35 (trentacinque) giorni dalla comunicazione ai controinteressati del provvedimento di aggiudicazione.

La procedura di gara, come sopra descritta, è stata discussa favorevolmente nel Comitato Fund Management della SGR lo scorso 8 giugno 2018.

Schema di delibera

Il Consiglio di Amministrazione, su conforme proposta dell'Amministratore Delegato, avuti i chiarimenti richiesti,

all'unanimità delibera

- 1) di approvare, per conto del Fondo "U-Turn", la procedura di gara del valore di Euro 108.480,00 per la progettazione esecutiva e di Euro 4.339.196,00 per l'esecuzione dei lavori di completamento del parcheggio pubblico multipiano "P2" previsto dalla Convenzione Urbanistica del 22 dicembre 20013, Rep. 98.556, Racc. 31.944, come integrata dalla Convenzione Urbanistica Integrativa del 20 maggio 2008, Rep. 108.735, Racc. 38.634;
- 2) di conferire all'Amministratore Delegato, con firma singola e facoltà di sub-delega, tutti i più ampi poteri per l'esecuzione della presente delibera e, con essa, per l'adozione di tutti gli atti necessari allo svolgimento della procedura.

Il tutto con promessa di rato e valido.