

**BNP PARIBAS REIM SGR PA**  
**IN NOME E PER CONTO DEL FONDO “U-TURN”**  
**DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO**

Milano, 7 maggio 2020

Prot. 394/2020 DJ/sm

**OGGETTO: AGGIUDICAZIONE PROCEDURA RISTRETTA PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO DEL PARCHEGGIO PUBBLICO MULTIPIANO DENOMINATO “P2C” E DELL’ADIACENTE “LOTTO C DEL CUNICOLO PP.SS.” – CIG 7558175352; CUP I81G03000000007.**

Oggi 7 maggio 2020, alle ore 12:00, la sottoscritta Dominique Jones, nella sua qualità di Amministratore Delegato di BNP PARIBAS REIM SGR p.A. (di seguito, “**BNP**”), operante per conto del fondo “U-Turn” (di seguito, il “**Fondo**”), premesso che:

- A) con atto di compravendita del 5 agosto 2016, Rep. n. 763, Racc. 524, il Fondo ha acquisito dal Fondo Immobiliare “Upside” la piena proprietà di alcuni terreni rientranti nel comparto edificatorio Z1 sito in Roma, zona “EUR Castellaccio” ambito “Europarco” ricadente nel territorio del Municipio IX di Roma Capitale;
- B) il Fondo, in ragione della richiamata acquisizione e per il tramite di BNP, ha promosso la realizzazione ovvero il completamento di una serie di volumetrie edilizie a diversa destinazione nonché delle relative pertinenze, la cui edificazione - unitamente a quella delle relative urbanizzazioni ed opere comuni e consortili (di seguito, congiuntamente, il “**Comparto Immobiliare**”) - rientra nelle previsioni dell’Accordo di programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000 ovvero programma urbanistico “EUR Castellaccio” – Compensazione dei Parchi Volusia e Pratone delle Valli, disciplinato con Convenzione Urbanistica stipulata il 22 dicembre 2003 con atto Rep. 98556, Racc. 31944 e successiva Variante alla Convenzione stipulata il 20 maggio 2008 con atto Rep. 108735, Racc. 38634 (di seguito, congiuntamente, la “**Convenzione**”);
- C) il Fondo, ovvero BNP, è subentrato alla società Parsitalia General Contractor S.r.l. quale soggetto attuatore della Convenzione ed ha, pertanto, assunto in proprio le obbligazioni concernenti il completamento delle previste opere di urbanizzazione. Al fine di realizzare tali opere di completamento, BNP ha acquistato i componenti prefabbricati strutturali progettati e prodotti dalla società Edilizia Prefabbricata S.r.l. – in forza di precedenti contratti da essa sottoscritti con Parsitalia General Contractor S.r.l. e aventi ad oggetto la medesima opera – impresa che ha già espletato l’intera progettazione strutturale dei parcheggi denominati “P2A”-“P2B”-“P2C”, oltre ad aver realizzato la gran parte dei suddetti manufatti;
- D) ad oggi, rimane da completare il parcheggio denominato “P2C” e, a tal fine, il Comitato Esecutivo di BNP, su conforme proposta dell’Amministratore Delegato Ivano Ilardo, con delibera del 19 dicembre 2017, ha approvato – nella sua struttura essenziale – la procedura selettiva da avviare per l’affidamento della progettazione ed esecuzione di tali opere di completamento. Con la medesima delibera, il Comitato Esecutivo ha altresì conferito all’Amministratore Delegato, nonché al Consigliere Luca Saporiti il potere di compiere ogni atto necessario od opportuno a rendere esecutiva la delibera stessa;
- E) con bando trasmesso alla G.U.U.E. in data 9 luglio 2018 e pubblicato sulla G.U.R.I. – Serie speciale relativa ai Contratti Pubblici, n. 82 del 16 luglio 2018, BNP ha pertanto indetto, ai sensi dell’art. 1, comma 2, lett. e) e dell’art. 59, comma 1, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. (il “**Codice Appalti**”), una procedura di gara ristretta finalizzata all’affidamento del contratto avente ad oggetto la progettazione esecutiva e la realizzazione di opere di completamento del Parcheggio pubblico multipiano “P2C” e dell’adiacente “Lotto C del cunicolo dei PP.SS.” (di seguito, la “**Gara**”);

- F) il termine perentorio per la presentazione delle domande di partecipazione da parte degli operatori economici interessati era fissato per il giorno 8 agosto 2018, alle h. 12:00.
- (I) Entro il suddetto termine sono pervenute a BNP 32 (trentadue) domande di partecipazione in plichi chiusi e sigillati, recanti all'esterno la denominazione della gara, nonché il nominativo, la sede legale, l'indirizzo di posta elettronica certificata delle imprese candidate.
  - (II) In data 9 agosto 2018, presso la sede di Milano di BNP, il RUP Arch. Sergio Meazza ha provveduto all'apertura delle domande di partecipazione e all'analisi della documentazione presentata dai candidati, redigendo apposito verbale prot. 1372/2018 SM.
  - (III) All'esito dell'analisi delle domande di partecipazione si è reso necessario attivare la procedura di soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 83, comma, 9 del Codice Appalti nei confronti di 9 candidati al fine di ottenere integrazioni e/o chiarimenti circa la documentazione prodotta. A ciascuno di tali candidati veniva pertanto inviata, nella medesima data, tramite posta elettronica certificata, apposita comunicazione di attivazione del soccorso istruttorio nella quale venivano esplicitate le carenze riscontrate nella documentazione prodotta e/o i chiarimenti da rendere in relazione a tale documentazione. A tal fine si indicava come termine perentorio entro il quale adempiere alla richiesta di integrazioni e/o chiarimenti il giorno 17 agosto 2018, h. 12:00.
  - (IV) Entro il termine del 17 agosto 2018, h. 12:00 sono pervenute a BNP, tramite posta elettronica certificata, le integrazioni documentali da parte di soli 7 (sette) candidati, che a seguito delle valutazioni del RUP sono state ammesse alla fase successiva della procedura. Non avendo fornito alcun riscontro alla richiesta istruttorio, 2 (due) imprese, pertanto, ai sensi dell'art. 83, comma 9, del Codice Appalti sono state escluse dalla Gara.
  - (V) In relazione ad un partecipante (*i.e.* Pessina Costruzioni S.p.A.) si rendeva, invece, necessaria un'ulteriore richiesta di chiarimenti e a tal fine è stata inviata, in data 13 settembre 2018, apposita richiesta di soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 83, comma 9, del Codice Appalti, assegnando alla Pessina Costruzioni S.p.A. come termine per fornire riscontro alla richiesta il 17 settembre h. 12:00.
  - (VI) Entro il termine assegnato è pervenuta a BNP, tramite posta elettronica certificata, l'integrazione documentale richiesta alla Pessina Costruzioni S.p.A. che, a seguito della valutazione del RUP, veniva ammessa alla fase successiva della procedura.
- G) In data 30 ottobre 2018 sono stati inviati, a mezzo PEC, gli inviti alle 30 imprese ammesse alla presentazione dell'offerta, il cui termine era fissato per il giorno 3 dicembre 2018 alle ore 17:00.
- (I) Entro il suddetto termine sono pervenute a BNP 17 (diciassette) offerte in plichi chiusi e sigillati, recanti all'esterno la denominazione della gara, nonché il nominativo, la sede legale, l'indirizzo di posta elettronica certificata delle imprese candidate, da parte delle seguenti imprese: APULIA S.r.l.; CO.GE.FA S.p.A.; CONSORZIO INTEGRA SOC. COOP.; CONSORZIO STABILE UNIMED S.C.A.R.L.; FALCO PRIMO S.r.l.; FENIX CONSORZIO STABILE S.C.A.R.L.; GI.FE. COSTRUZIONI S.r.l.; IMACO S.p.A.; IMPRESA DUCI LAVORI EDILI S.r.l.; ING. PRUNOTTO S.r.l. e PREVE COSTRUZIONI S.p.A. (IN COSTITUENDO RTI); ITALIA OPERE S.p.A. e CO.IM.ES. S.r.l. (IN COSTITUENDO RTI); ITALTECO S.r.l.; LANOTTE COSTRUZIONI S.r.l.; MMF COSTRUZIONI GENERALI S.r.l. e VOTO GROUP S.r.l. (IN COSTITUENDO RTI); PESSINA COSTRUZIONI S.p.A.; PROCOPEN S.r.l.; RIALTO COSTRUZIONI S.p.A.
  - (II) Con determina del 5 dicembre 2018 Prot. 2010/2018 II/sm, sono stati nominati quali membri della Commissione nell'ambito della Gara: (i) Ing. Armando Ricca (Presidente); (ii) Ing. Alessandro Conte (membro); (iii) Arch. Elisabetta Tagliente (membro).
  - (III) In data 13 dicembre 2018, si è tenuta la prima seduta pubblica per l'apertura dei plichi e delle buste contenenti la documentazione amministrativa, all'esito della quale la Commissione si

riservava di analizzare nel dettaglio la documentazione amministrativa presentata dalle imprese concorrenti.

- (IV) All'esito dell'analisi delle "**Busta A - Documentazione Amministrativa**" dei concorrenti, si è reso necessario attivare - una volta valutata dalla Commissione l'applicabilità della relativa procedura - il soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 83, comma 9, del Codice Appalti nei confronti di tutte le 17 (diciassette) imprese concorrenti, al fine di ottenere integrazioni e/o chiarimenti circa la documentazione prodotta. Il RUP ha, quindi, inviato a ciascuno dei concorrenti, in data 10 gennaio 2019, tramite posta elettronica certificata, apposita comunicazione di attivazione del soccorso istruttorio nella quale venivano indicate le carenze documentali riscontrate e/o i chiarimenti da rendere in relazione alla documentazione presentata. A tal fine si assegnava un termine perentorio di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, per adempiere alla richiesta di integrazioni e/o chiarimenti. In data 18 gennaio 2019, con ulteriore comunicazione inviata a ciascun concorrente tramite posta elettronica certificata, veniva precisato che scadendo il suddetto termine domenica 20 gennaio 2019, lo stesso era da intendersi prorogato al primo giorno non festivo successivo e, quindi, sarebbe scaduto il giorno lunedì 21 gennaio 2019.
- (V) Nella seduta riservata del 23 gennaio 2019, la Commissione ha dato atto che tutti i concorrenti avevano presentato nei termini prescritti le indicazioni e/o i chiarimenti richiesti, soddisfacendo pertanto le richieste di soccorso istruttorio.
- H) In data 28 gennaio 2019, è stato pubblicato sul profilo del committente il provvedimento ammessi/esclusi e nella medesima data ne è stata data comunicazione individuale a ciascun concorrente tramite posta elettronica certificata.
- I) In data 29 gennaio 2019 è stata spedita ai concorrenti tramite posta elettronica certificata la convocazione alla seduta pubblica del 7 febbraio 2019, nel corso della quale, la Commissione (i) preso atto della regolarità formale e dell'integrità delle "**Busta B – Offerta Tecnica**" presentate da tutti i concorrenti; e (ii) riscontrata, ad una prima analisi, l'esistenza di tutti i documenti richiesti ai concorrenti dal disciplinare di Gara allegato alle lettere d'invito (salvo quanto si dirà al successivo punto J)), si è riservata di procedere in seduta riservata per la valutazione della componente tecnico-qualitativa delle offerte presentate e attribuire alle stesse il relativo punteggio tecnico-qualitativo, secondo quanto previsto nel disciplinare di Gara.
- J) Con comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 18 marzo 2019, il RUP ha chiesto a 3 (tre) imprese concorrenti (Falco Primo S.r.l., Co.Ge.Fa S.p.A e Fenix Consorzio Stabile S.c.a.r.l.) di inviare copie dell'offerta tecnica presentata, richieste dal Punto VI. del Disciplinare di gara (cfr. pag. 14) al fine di agevolare la lettura dell'offerta stessa da parte dei singoli Commissari. A tal fine si assegnava un termine perentorio di 5 (cinque) giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, per adempiere alla richiesta.
- K) Le 3 (tre) imprese hanno provveduto alla consegna di quanto richiesto nei tempi previsti.
- L) In data 14 marzo 2019 la Commissione si è riunita in seduta riservata e ha proceduto ad analizzare e valutare le Offerte tecniche presentata da 10 (dieci) imprese.
- M) In data 29 marzo 2019 la Commissione si è riunita in seduta riservata e ha proceduto ad analizzare e valutare le Offerte tecniche presentata da 7 (sette) imprese, completando la valutazione tecnica delle offerte ricevute.
- N) Nel corso della seduta pubblica del 18 aprile 2019, la Commissione:
- (I) ha dato lettura dei seguenti punteggi assegnati alla componente tecnico-qualitativa delle offerte ricevute:

<b><u>IMPRESA</u></b>	<b><u>PUNTEGGIO TECNICO</u></b>
ITALIA OPERE S.p.A. e CO.IM.ES. S.r.l. (IN COSTITUENDO RTI)	52,800
FENIX CONSORZIO STABILE S.C.A.R.L.	43,300
MMF.COSTR.GEN.S.r.l. e VOTOGROUPS.r.l. (IN COSTITUENDO RTI)	42,000
CO.GE.FA S.p.A.	40,900
IMACO S.p.A.	35,900
PESSINA COSTRUZIONI S.p.A.	35,200
LANOTTE COSTRUZIONI S.r.l.	35,000
CONSORZIO STABILE UNIMED S.C.A.R.L.	33,400
IMPRESA DUCI LAVORI EDILI S.r.l.	33,300
ITALTECO S.r.l.	32,400
GI.FE. COSTRUZIONI S.r.l.	31,800
FALCO PRIMO S.r.l.	30,500
APULIA S.r.l.	29,000
ING.PRUNOTTOS.r.l.ePREVECONSTR.S.p.A. (IN COSTITUENDO RTI)	28,700
CONSORZIO INTEGRA SOC. COOP.	26,800
RIALTO COSTRUZIONI S.p.A.	26,700
PROCOGEN S.r.l.	24,600

- (II) ha aperto la Busta C – Offerta Economica di ciascuno dei concorrenti, assegnando i seguenti punteggi:

<b><u>IMPRESA</u></b>	<b><u>PUNTEGGIO ECONOMICO</u></b>
ITALIA OPERE S.p.A. e CO.IM.ES. S.r.l. (IN COSTITUENDO RTI)	25,000
FENIX CONSORZIO STABILE S.C.A.R.L.	20,481
MMF.COSTR.GEN.S.r.l. e VOTOGROUPS.r.l. (IN COSTITUENDO RTI)	15,000
CO.GE.FA S.p.A.	8,510
IMACO S.p.A.	28,441
PESSINA COSTRUZIONI S.p.A.	11,263
LANOTTE COSTRUZIONI S.r.l.	4,890
CONSORZIO STABILE UNIMED S.C.A.R.L.	14,937
IMPRESA DUCI LAVORI EDILI S.r.l.	20,510
ITALTECO S.r.l.	27,789
GI.FE. COSTRUZIONI S.r.l.	24,570
FALCO PRIMO S.r.l.	30,000

APULIA S.r.l.	25,000
ING.PRUNOTTOS.r.l.ePREVECOSTR.S.p.A. (IN COSTITUENDO RTI)	5,744
CONSORZIO INTEGRA SOC. COOP.	23,220
RIALTO COSTRUZIONI S.p.A.	29,300
PROCOGEN S.r.l.	21,654

(III) ha redatto la seguente graduatoria provvisoria:

<u>IMPRESA</u>	<u>PUNTEGGIO FINALE</u>
1) ITALIA OPERE S.p.A. e CO.IM.ES. S.r.l. (IN COSTITUENDO RTI)	77,800
2) IMACO S.p.A.	64,341
3) FENIX CONSORZIO STABILE S.C.A.R.L.	63,781
4) FALCO PRIMO S.r.l.	60,500
5) ITALTECO S.r.l.	60,199
6) MMF.COSTR.GEN.S.r.l. e VOTO GR. S.r.l. (IN COSTITUENDO RTI)	57,000
7) GI.FE. COSTRUZIONI S.r.l.	56,370
8) APULIA S.r.l.	54,000
9) IMPRESA DUCI LAVORI EDILI S.r.l.	53,810
10) RIALTO COSTRUZIONI S.p.A.	52,930
11) CO.GE.FA S.p.A.	49,411
12) CONSORZIO INTEGRA SOC. COOP.	46,850
13) PESSINA COSTRUZIONI S.p.A.	46,463
14) PROCOGEN S.r.l.	46,254
15) CONSORZIO STABILE UNIMED S.C.A.R.L.	44,347
16) LANOTTE COSTRUZIONI S.r.l.	39,890
17) ING.PRUNOTTOePREVECOSTR.S.p.A.(IN COSTITUENDO RTI)	34,444

(IV) ancorché l'offerta risultata prima in graduatoria non superasse le soglie di anomalia previste dal Codice Appalti, ha ritenuto comunque opportuno sottoporla a verifica di anomalia, ai sensi dell'art. 97 del Codice, rimettendo, a tal fine, gli atti al RUP.

- O) Con comunicazione a mezzo PEC del 15 maggio 2019, pertanto, è stato richiesto al concorrente ITALIA OPERE S.p.A. e CO.IM.ES. S.r.l. (IN COSTITUENDO RTI), entro il 31 maggio 2019, (i) di fornire una relazione giustificativa delle principali voci di prezzo che concorrono a formare l'importo complessivo nonché degli altri elementi di valutazione dell'offerta, con riserva di svolgere le necessarie valutazioni sul merito delle giustificazioni che saranno fornite, e (ii) di prorogare di ulteriori 180 giorni la validità dell'offerta economica e della garanzia provvisoria, con scadenza quindi il 2 dicembre 2019. Con scambio di corrispondenza PEC dei gg 29 e 30 maggio 2019 è stata concessa una proroga dei termini di presentazione dei giustificativi richiesti con scadenza al 14 giugno 2019.
- P) In data 24 maggio 2019, a mezzo PEC, il concorrente ha inviato documentazione attestante la proroga dell'offerta economica e della garanzia provvisoria fino alla data del 2 dicembre 2019 e inoltre

in data 14 giugno 2019, sempre a mezzo PEC, il concorrente ITALIA OPERE S.p.A. e CO.IM.ES. S.r.l. (IN COSTITUENDO RTI) ha riscontrato la richiesta di giustificazioni.

- Q) In data 24 luglio 2019, il RUP, pur constatando la completezza della documentazione ricevuta, ha trasmesso, a mezzo PEC, al concorrente ITALIA OPERE S.p.A. e CO.IM.ES. S.r.l. (IN COSTITUENDO RTI) una ulteriore richiesta di chiarimenti relativa ad alcune specifiche voci di costo con scadenza 31 luglio 2019, poi prorogata al 31 agosto 2019 a seguito di problemi tecnici legati al funzionamento della PEC.
- R) In data 9 agosto 2019, il concorrente primo classificato ha riscontrato l'ulteriore richiesta di chiarimenti, fornendo la necessaria documentazione.
- S) In data 13 novembre 2019 - a mezzo PEC - il RUP ha formulato al concorrente una richiesta di ulteriore proroga dell'offerta economica e della garanzia provvisoria di 180 giorni e quindi con scadenza il 2 giugno 2020. Il concorrente ha riscontrato la richiesta del RUP in data 25 novembre 2019, inviando a mezzo PEC i documenti attestanti la proroga della validità dell'offerta economica e della garanzia provvisoria.
- T) In data 6 maggio 2019, il RUP preso atto che la documentazione ricevuta è risultata esaustiva e completa di tutti gli allegati richiesti e che l'offerta risulta congrua ed in linea con il mercato, ha formulato la proposta di aggiudicazione.

Tutto ciò premesso, l'Amministratore Delegato di BNP

#### **DETERMINA**

- di approvare tutti i verbali di Gara;
- di approvare la proposta di aggiudicazione e, per l'effetto,

#### **DISPONE**

l'aggiudicazione a favore di **ITALIA OPERE S.p.A.** e CO.IM.ES. S.r.l. (IN COSTITUENDO RTI) del contratto avente ad oggetto la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere di completamento del parcheggio pubblico multipiano denominato "P2C" e dell'adiacente "Lotto C del cunicolo pp.ss." (CIG 7558175352; CUP I81G03000000007) per un importo offerto pari a Euro 3.296.250,00 oltre IVA per le opere e la progettazione esecutiva previste, esclusi gli oneri per la sicurezza pari a Euro 135.000,00 non soggetti a ribasso.

Ai sensi dell'art. 32, comma 7 del Codice Appalti, la presente aggiudicazione diventerà efficace a seguito della verifica, da parte di BNP, del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale in capo all'aggiudicatario.

Milano, lì 7 maggio 2020

---

L'Amministratore Delegato

Dominique Jones