

DETERMINA A CONTRARRE

Oggetto: Affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione Attuativa rep. n. 52.948, racc. n. 12.649 e s.m.i., relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in zona omogenea D3 – Industriale e Artigianale di Nuovo Impianto, situata nel Comune di Gatteo, nell'area ricompresa tra via Campagnola, via Mistadella e S.P. 33.

Il sottoscritto Alessandro Bracci, c.f. BRC LSN 73S11 G479E, nato a Pesaro l'11 novembre 1973 e domiciliato – per la carica – presso la sede della Società, nella sua veste di Amministratore Unico della Società T & M Properties S.p.A., c.f. e p.iva 03346940400, con sede legale a Rimini, via Coriano n. 58, GrosRimini Centro Direzionale Est Interno 5, iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio della Romagna – Forlì, Cesena e Rimini, REA di Rimini n. 290447,

PREMESSO CHE:

- (A) T & M Properties S.p.A. ha perfezionato, in data 19 settembre 2006, una Convenzione urbanistica con il Comune di Gatteo relativa al Piano particolareggiato di iniziativa privata inerente al Comparto denominato "Zona omogenea D3 Zona Industriale-Artigianale di Nuovo impianto" (la "Convenzione Urbanistica"), poi integrata con Atto Integrativo sottoscritto in data 22 ottobre 2010 (l'"Atto Integrativo");
- (B) con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 29 novembre 2011, il Comune di Gatteo ha prorogato la validità del Piano particolareggiato di cui alla premessa (A) che precede sino al 29 novembre 2020;
- (C) in data 24 febbraio 2017 T & M Properties S.p.A. ha presentato una Proposta di Variante al Piano particolareggiato di cui alla premessa (A) che precede, inerente ad alcune modifiche di carattere planivolumetrico necessarie per la successiva commercializzazione degli spazi,

**T&M PROPERTIES S.P.A.**VIA CORIANO, 58
GROS RIMINI C.D.E.
INTERNO 5 - 47924 RIMINIT. +39 0541 27004
F. +39 0541 309019N. Iscr. Reg. Impr. RN
e Part. IVA 03346940400
Cap. Soc. € 109.000.000,00 i.v.

- unitamente ad una bozza di Convenzione urbanistica tesa a superare le previsioni contenute nella Convenzione Urbanistica e nell'Atto Integrativo di cui alla premessa (A) che precede;
- (D) il Comune di Gatteo ha approvato l'anzidetta Proposta di Variante con atto del Consiglio Comunale n. 23 del 30 maggio 2017;
- (E) per tale ragione, in data 3 luglio 2017, T & M Properties S.p.A. ha perfezionato con il Comune di Gatteo una Convenzione Attuativa, rep. n. 52.948, racc. n. 12.649 (la "Convenzione Attuativa");
- (F) il successivo 19 ottobre 2018, tale Convenzione è, poi, stata modificata con la sottoscrizione di una Convenzione Integrata (la "Convenzione Integrata"), rep. n. 54.112, racc. n. 13.222, essendo sorta l'esigenza delle parti di rivedere le tempistiche convenzionali, nonché i contenuti della Convenzione Attuativa;
- (G) T & M Properties S.p.A., nello specifico, ha assunto l'onere di realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione:
- i. con riferimento al permesso di costruire 1 (c.d. "PdC 1"), "Strada C", "Strada B" e "Rotatoria stradale di via Molino" (cfr. art. 10.1, lett. c) e art. 11, lett. a) e b) della Convenzione Attuativa);
 - ii. con riferimento al permesso di costruire 2 (c.d. "PdC 2"), "Opere interne al comparto", "Strada A", "Svincolo immissione via Campagnola", "Tombinamento Rio Baldona" e "Acque nere" (cfr. art. 3.1, lett. a), b), c), d) ed e) e art. 10.1, lett. a), b), d) ed e) della Convenzione Attuativa);
 - iii. con riferimento al permesso di costruire 3 (c.d. "PdC 3"), "Piazza Vesi e altre opere di arredo urbano (Piazza Bassi, Piazza Broccoli, via Pascoli, via Giovanni XXIII, nuova area verde di via Pascoli)" (cfr. art. 10.2 della Convenzione Attuativa);
- (H) le opere di urbanizzazione di cui ai PdC 1 e PdC 2 rientrano nel novero delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di cui all'art. 16, comma 2-bis del D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia);
- (I) le opere di urbanizzazione di cui al PdC 3, di contro, rientrano nel novero delle opere di urbanizzazione secondaria;



T&M PROPERTIES S.P.A.

VIA CORIANO, 58
GROS RIMINI C.D.E.
INTERNO 5 - 47924 RIMINI

T. +39 0541 27004
F. +39 0541 308019

N. Iscr. Reg. Impr. RN
e Part. IVA 03346940400
Cap. Soc. € 109.000.000,00 i.v.

- (J) l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui alla premessa (G) che precede – calcolato sommando il valore di tutte le opere di urbanizzazione – ammonta ad € 2.510.736,64 ed è, dunque, inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 60 e s.m.i. (c.d. Codice dei contratti pubblici), ad oggi pari ad € 5.548.000,00;
- (K) tale importo, nello specifico, è stato calcolato nel rispetto delle indicazioni fornite dalla Commissione Speciale del Consiglio di Stato nel parere n. 2942/2018, reso in data 24 dicembre 2018, sommando il valore di tutte le opere di urbanizzazione che il privato è tenuto a realizzare a scomputo, siano esse funzionali o non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;
- (L) tale *modus operandi* ha incontrato, di recente, l'avallo anche della Commissione Europea, che, nella Lettera di costituzione in mora–infrazione n. 2018/2273, C (2019) 452 *final* del 24 gennaio 2019, ha precisato che l'art. 16, comma 2-*bis* del D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. deve essere interpretato *“nel senso che le amministrazioni aggiudicatrici possono aggiudicare ciascun lotto senza applicare il Codice dei contratti pubblici, qualora abbiano prima verificato che il valore cumulato dei lotti è inferiore alla soglia UE”* (c.d. interpretazione conforme);
- (M) l'art. 36, comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. 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 comunitaria], 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 [ora 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 [ora decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50]”*;



T&M PROPERTIES S.P.A.

VIA CORIANO, 58
GROS RIMINI C.D.E.
INTERNO 5 - 47924 RIMINI

T. +39 0541 27004
F. +39 0541 309019

N. iscr. Reg. Impr. RN
e Part. IVA 03346940400
Cap. Soc. € 109.000.000,00 i.v.

PRECISATO, PERTANTO, CHE:

- (N) le opere di urbanizzazione primaria di cui ai PdC 1 e PdC 2 rientrano nell'ambito di applicazione del disposto di cui all'art. 16, comma 2-bis del D.p.r. n. 380/2001 e s.m.i. e sono, di conseguenza, sottratte all'applicazione delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici;
- (O) con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al PdC 3 trova applicazione il disposto di cui all'art. 35, comma 11 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i., in virtù del quale *"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 ..."*. E ciò in quanto: *i) il valore complessivo di tutte le opere pubbliche previste in Convenzione è pari ad € 2.510.736,64; ii) il 20% di tale importo ammonta ad € 502.147,328; iii) il valore dell'intervento di ristrutturazione e di riqualificazione di cui al PdC 3 ammonta a complessivi € 202.263,64 (cfr. art. 10.2 della Convenzione); iv) detto importo è inferiore ad € 1.000.000,00; v) l'anzidetto importo non supera il 20% del valore complessivo di tutte le opere pubbliche previste in Convenzione, in quanto è pari a € 202.263,64 e, quindi, inferiore a € 502.147,328;*
- (P) conseguentemente, anche le opere di urbanizzazione di cui al PdC 3 sono sottratte all'ambito di applicazione del Codice dei Contratti Pubblici;

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

DELIBERA:

- che le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di nominare quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP) con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui ai PdC 1 e PdC 3 l'Ing. Andrea Amaducci, c.f. MDC NDR 72P22 H294S, nato a Rimini, il 22 settembre 1972 ed ivi residente, in via San Giovenale n. 22, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia della Provincia di Rimini, al n. 828/A, domiciliato per la carica in Rimini, via San Giovenale n. 22, affinché compia tutti gli atti ed espleti tutte

**T&M PROPERTIES S.P.A.**VIA CORIANO, 58
GROS RIMINI C.D.E.
INTERNO 5 - 47924 RIMINIT. +39 0541 27004
F. +39 0541 309019N. Iscr. Reg. Impr. RN
e Part. IVA 03346940400
Cap. Soc. € 109.000.000,00 i.v.

- le funzioni nell'ambito delle proprie attribuzioni e competenze ai sensi della normativa applicabile, il quale opererà in piena autonomia, con conseguente assunzione delle responsabilità derivanti dall'accettazione dell'Incarico;
- di nominare quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP) con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui ai PdC 2 l'arch. Domenico La Gioia, c.f. LGA DNC 55D30 E783X, nato a Macerata, il 30 aprile 1955, residente a Riccione, in Viale Veneto n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti di Rimini al n. 160, domiciliato per la carica presso in Riccione (RN), viale Veneto 5, affinché compia tutti gli atti ed espleti tutte le funzioni nell'ambito delle proprie attribuzioni e competenze ai sensi della normativa applicabile, il quale opererà in piena autonomia, con conseguente assunzione delle responsabilità derivanti dall'accettazione dell'Incarico;
 - di affidare i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di cui al PdC 2 allo stesso soggetto incaricato degli interventi di costruzione dell'edificio privato per ragioni di economicità, efficacia ed efficienza, nonché al fine di garantire uno sviluppo maggiormente coordinato, ordinato e armonico dello sviluppo immobiliare;
 - ferma la non applicabilità del Codice dei Contratti Pubblici, di acquisire comunque – con riferimento rispettivamente alle opere di urbanizzazione di cui ai PdC 1 e 3 – n. 3 (tre) preventivi da n. 3 (tre) operatori economici che verranno individuati sulla base di preventive indagini di mercato;
 - di prevedere sin da ora che tali preventivi vengano acquisiti a mezzo pec da inviarsi al seguente indirizzo di posta elettronica certificata tmpropertyspa@legalmail.it, nel rispetto delle modalità e delle tempistiche che verranno definite nella Richiesta di preventivo che verrà all'uopo inviata ai predetti operatori economici;
 - che le offerte presentate dagli operatori economici selezionati saranno oggetto di valutazione tecnico-economica da parte di T & M Properties S.p.A.;
 - che tutti i contratti di appalto che verranno sottoscritti saranno comunque soggetti all'osservanza delle disposizioni: i) in materia di subappalto di cui alla normativa



T&M PROPERTIES S.P.A.

VIA CORIANO, 58
GRIS RIMINI C.D.E.
INTERNO 5 - 47924 RIMINI

T. +39 0541 27004
F. +39 0541 309019

N. Iscr. Reg. Impr. RN
e Part. IVA 03346940400
Cap. Soc. € 109.000.000,00 i.v.

- pubblicistica applicabile; *ii*) sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 3 agosto 2010, n. 216 e s.m.i; *iii*) in materia di documentazione antimafia di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i.; *iv*) sul collaudo di cui all'art. 5 della Convenzione Attuativa del 3 luglio 2017, per come modificato dall'Atto Integrativo, rep. n. 54.112, racc. n. 13.222, sottoscritto in data 19 ottobre 2018; di cui al Codice dei contratti pubblici e di cui al D.p.r. 5 ottobre 2010, n. 207 (c.d. Regolamento di esecuzione e di attuazione). E ciò in quanto trattasi di opere pubbliche destinate ad essere acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Gatteo;
- di dare mandato ai RUP, sopra indicati, di procedere alle profilazioni necessarie ai fini dell'acquisizione dei rispettivi codici SMART CIG e CUP nonché ai fini delle attività di monitoraggio delle opere pubbliche;
 - di pubblicare copia del presente atto sul profilo internet della società Committente, all'interno dell'apposita Sezione "Società Trasparente - Trasparenza".

Rimini, 13 marzo 2019

T & M Properties S.p.A.

Dott. Alessandro Bracci

T&M PROPERTIES S.P.A.
Via Coriano, 58 Gros Rimini C.D.E. Interno 5
47924 RIMINI (RN)
Tel. 0541.27004 - Fax 0541.309019
C.F. e P.IVA 03346940400 - Num. R.E.A. 290447
Capitale Sociale Euro 109.000.000,00 i.v.

T&M PROPERTIES S.P.A.

VIA CORIANO, 58
GROS RIMINI C.D.E.
INTERNO 5 - 47924 RIMINI

T. +39 0541 27004
F. +39 0541 309019

N. Iscr. Reg. Impr. RN
e Part. IVA 03346940400
Cap. Soc. € 109.000.000,00 i.v.