



Ns. rif.: MS/EP/BC/CV

Oggetto: Atto di indizione della procedura aperta, ex art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., per l'affidamento dell'appalto integrato avente ad oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione di una condotta idrica potabile di alimentazione DN600, prevista quale opera di urbanizzazione primaria nell'ambito della Convenzione Urbanistica del 24/05/2018, Rep. n. 121311/Racc. n. 47152, integrativa della "Convenzione Urbanistica Bufalotta – Porta di Roma" - Rep. n. 90095/Racc. n. 28219 del 25 gennaio 2001 e s.m.i. - di cui all'Accordo di Programma denominato "Bufalotta", sottoscritto in data 12 agosto 1998 (il cd. "Programma degli Interventi").

Il sottoscritto Dott. Mauro Sbroggiò, codice fiscale SBRMRA65T28I417B, nella sua qualità di Direttore Generale della Società Finanziaria Internazionale Investments Società di Gestione del Risparmio S.p.A., (anche solo "Finint SGR S.p.A.") con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, capitale sociale Euro 2.000.000,00 interamente versato, codice fiscale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso - Belluno 03864480268, aderente al gruppo IVA Finint S.p.A. – P. IVA 04977190265, iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio ex art. 35 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, "Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria" al n. 70 della Sezione Gestori FIA e al n. 45 della Sezione Gestori di OICVM, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. e appartenente al Gruppo Banca Finanziaria Internazionale, in qualità di società di gestione del risparmio del FIA italiano riservato istituito in forma chiusa denominato "Fondo Tulipa" (di seguito il "Fondo"), munito degli occorrenti poteri per adottare il presente atto in forza di procura speciale del 16 maggio 2023,

PREMESSO CHE

- a) Finint SGR S.p.A., quale società di gestione del Fondo, è attualmente proprietaria di alcuni appezzamenti di terreno destinati all'edificazione dei comparti fondiari siti nel Comune di Roma (RM), nell'ambito del comprensorio "Bufalotta" ricadente nel territorio del Municipio III (già Municipio IV) (di seguito, congiuntamente, i "Comparti");
- b) con accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, sottoscritto in data 12 agosto 1998 (di seguito, l'"Accordo di Programma"), è stato approvato il programma degli interventi denominato "Bufalotta" (di seguito, il "Programma degli Interventi");
- c) per l'attuazione del Programma degli Interventi sono stati sottoscritti tra il Comune di Roma (di seguito, "Roma Capitale") e gli allora soggetti attuatori: (i) la convenzione urbanistica per atto a rogito del Notaio Dott. Pietro Mazza rep. n. 90095, racc. n. 28219



del 25 gennaio 2001 (di seguito, la “**Prima Convenzione**”), (ii) la convenzione integrativa con atto a rogito del Notaio Dott. Pietro Mazza rep n. 113542, racc. n. 42098 del 18 ottobre 2011 (di seguito, la “**Convenzione Integrativa**”) e (iii) un’ulteriore convenzione con atto a rogito del Notaio Dott. Pietro Mazza,

rep. n. 121311, racc. n. 47152 del 24 maggio 2018 (di seguito, la “**Seconda Convenzione Integrativa**”) (la Prima Convenzione, la Convenzione Integrativa e la Seconda Convenzione Integrativa, congiuntamente le “**Convenzioni Urbanistiche**” o, semplicemente, le “**Convenzioni**”);

- d) la Seconda Convenzione Integrativa stabilisce (i) un importo per gli oneri di urbanizzazione primaria pari a Euro 1.119.630,30 (euro unmilione centodiciannovemilaseicentotrenta/30) e (ii) un importo per gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a Euro 10.300.178,29 (euro diecimilionitrecentomilacentosettantotto/29);
- e) in quanto proprietario dei Comparti di cui alla premessa sub punto a), il Fondo è stato identificato da Roma Capitale quale (nuovo) soggetto attuatore per l’attuazione delle Convenzioni Urbanistiche e, in ragione di ciò, ha assunto altresì la funzione di stazione appaltante ex art. 1, co. 1, lett. a), dell’Allegato I.1 del D.Lgs. n. 36/2023;
- f) al fine di adempiere alle obbligazioni previste delle Convenzioni Urbanistiche, il Fondo è tenuto a progettare e realizzare, *inter alia*, una condotta idrica DN600 alimentata dal centro idrico “Cecchina” situato in Via della Bufalotta (di seguito, solamente, la “**Condotta**” o l’“**Opera**”), quale opera di urbanizzazione primaria a scomputo;
- g) il Fondo, pertanto, intende procedere all’affidamento dell’appalto concernente la progettazione esecutiva e la realizzazione dell’Opera di cui trattasi mediante procedura aperta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 44 e 71 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i (di seguito “**Codice dei Contratti Pubblici**”);
- h) l’affidamento congiunto della progettazione esecutiva e dei lavori di realizzazione dell’Opera e, pertanto, l’individuazione di un unico affidatario assicura un’efficace e coordinata gestione dei servizi tecnici richiesti e dell’esecuzione di tutti i lavori di realizzazione dell’Opera, garantendo il rispetto del principio di economicità;
- i) il progetto di Fattibilità Tecnico-Economica dell’Opera (di seguito anche solo il “**PFTE**”) include, nello specifico, la realizzazione dei seguenti interventi:
 - una condotta idrica interrata in acciaio DN600 per un tratto di circa 1.100 metri;
 - due manufatti di manovra nei punti di allaccio all’acquedotto esistente, manufatti M1 e M5, con dimensioni interne minime 2,80 x 1,80 x h 1,80 per M1 e 2,80 x 2,80 x h 1,80 per M5;
 - tre manufatti per alloggiamento di sfiato o scarico, pozzetti M2, M3, M4, con dimensioni interne minime 1,20 x 1,20 x h 1,80;
 - valvole, pezzi speciali, scarichi, sfiati, giunti di sezionamento;



- j) il Comune di Roma ha adottato la Determina Dirigenziale di presa d'atto del Verbale di chiusura positiva della Conferenza dei Servizi indetta per l'approvazione del PFTE della nuova condotta idrica DN600, rep. n. QI/2465/2025 del 20/06/2025 – prot. QI/134171/2025 del 20/06/2025;
- k) il Fondo ha incaricato la società ITS Controlli Tecnici S.p.A., con sede a Roma, della verifica della progettazione del PFTE ai sensi dell'art. 42 e dell'All. I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., il cui Rapporto Conclusivo di Verifica positiva n° 24001AR-PFT-RC-0001 è stato emesso in data 16/09/2025;
- l) il PFTE è stato oggetto di specifico atto di validazione da parte del Responsabile Unico del Progetto (d'ora in poi anche "RUP") di cui alla successiva lettera m), in data 19 settembre 2025;

DATO ATTO CHE

- m) l'Ing. Gianmatteo Laterza (C.F. LTRGMT56P26A662J), nato a Bari, il 26/09/1956, ha assunto il ruolo di Responsabile Unico del Progetto (RUP) con riferimento all'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione della Condotta, come da atto di nomina del 05/08/2025;
- n) lo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica di cui alla premessa g) che precede avverrà nel rispetto delle previsioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e dei relativi atti attuativi;
- o) tale procedura verrà gestita interamente in modalità telematica sul Portale della piattaforma certificata da ANAC "Net4Market" raggiungibile tramite il link https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo_finint;
- p) la definizione dei requisiti di partecipazione è avvenuta nel rispetto delle previsioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici ed è stata modulata alla luce del compenso stimato per l'espletamento del servizio tecnico di progettazione esecutiva, del valore dell'Opera nonché della documentazione tecnico-progettuale posta a base di gara;
- q) l'appalto è costituito da un unico lotto in quanto i lavori da affidare, come da PFTE, riguardano un'unica opera, per cui sono necessari (i) una gestione armonica ed unitaria della progettazione esecutiva dei lavori e della loro realizzazione, anche in considerazione della necessità di assicurare un alto grado di interazione e coordinamento tra le attività da eseguire, al fine di garantire efficienza, coerenza e qualità nell'esecuzione dei lavori e di ridurre i rischi connessi alla realizzazione delle opere; nonché (ii) il rispetto dei tempi di progettazione e di esecuzione dei lavori;
- r) l'importo complessivo stimato dell'appalto è pari a € 1.411.781,77 al netto di IVA, di cui:
 - i. € 1.303.725,18 per la realizzazione dei lavori (inclusi € 284.298,84 per i costi della manodopera);



- ii. € 32.448,00 per lo sviluppo della progettazione esecutiva (oneri previdenziali inclusi);
 - iii. € 75.608,59 per i costi della sicurezza (non soggetti a ribasso).
- s) il corrispettivo dell'appalto è fissato a corpo, a prezzo fisso ed onnicomprensivo nel rispetto delle previsioni di cui agli artt. 3, comma 1, lett. m), e 31 dell'Allegato I.7 al Codice dei Contratti Pubblici;
- t) il compenso relativo alle spese tecniche di progettazione esecutiva è indicato al netto dell'IVA ed è determinato mediante attualizzazione del quadro tariffario di cui alla tabella Z-2 del D.M. 17 giugno 2016 alle disposizioni di cui all'art. 41 del Codice dei Contratti Pubblici, in forza di quanto specificato dall'art. 1 dell'Allegato I.13 del Codice dei Contratti Pubblici;
- u) l'appalto prevede un periodo di 45 giorni, naturali e consecutivi, per la consegna del progetto esecutivo, decorrenti dall'avvio delle attività di progettazione, e un periodo di 9 (nove) mesi per la realizzazione dei lavori, decorrenti dalla data di inizio lavori, così come indicato nella documentazione di gara e nel Cronoprogramma del PFTE;
- v) ai fini della presentazione dell'offerta, è prevista, a pena di esclusione, la visita dei luoghi ove saranno eseguite le attività oggetto dell'appalto, in ragione dell'esigenza di sviluppo della progettazione esecutiva, del valore, della complessità dell'appalto integrato oggetto di affidamento nonché del luogo di cantierizzazione oggetto di intervento;
- w) il criterio di selezione delle offerte è stato individuato nel criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici, applicando il metodo aggregativo-compensatore. Nello specifico, verranno assegnati 60 (sessanta) punti agli elementi qualitativi e 40 (quaranta) punti all'offerta economica, per un punteggio finale pari a 100 (cento) punti;
- x) ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto risulta essere il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Edilizia - codice CCNL: F012 (o equivalenti ai sensi dell'art. 3, comma 2, dell'All. I.01 al Codice);
- y) la valutazione delle offerte e la conseguente attribuzione dei punteggi verranno effettuate da un'apposita Commissione Giudicatrice, nominata dal Fondo dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- z) il Fondo ha stabilito di avvalersi della facoltà di ricorrere all'istituto dell'inversione procedimentale, ai sensi dell'art. 107, comma 3, del Codice dei Contratti Pubblici.



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

DELIBERA

1. che le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di indire la procedura aperta per l'affidamento dell'appalto integrato avente ad oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione di una condotta idrica potabile di alimentazione DN600, prevista quale opera di urbanizzazione primaria nell'ambito della Convenzione Urbanistica del 24/05/2018, Rep. n. 121311/Racc. n. 47152, integrativa della "Convenzione Urbanistica Bufalotta – Porta di Roma" - Rep. n. 90095/Racc. n. 28219 del 25 gennaio 2001 e s.m.i. - di cui all'Accordo di Programma denominato "Bufalotta", sottoscritto in data 12 agosto 1998;
3. che, come da atto di nomina assunto in data 05/08/2025, l'Ing. Gianmatteo Laterza (C.F. LTRGMT56P26A662J), nato a Bari, il 26/09/1956 assume le funzioni e il ruolo di Responsabile Unico del Progetto (RUP) in relazione alla procedura di affidamento di cui all'oggetto, con conseguente attribuzione di tutti i poteri connessi all'esperimento della predetta procedura ad evidenza pubblica e alla fase di esecuzione dell'appalto medesimo, nel rispetto di tutto quanto sin qui esposto e in conformità alla disciplina contenuta nelle fonti normative sopra richiamate;
4. di stabilire un impegno di spesa per il Fondo, pari a € 1.411.781,77, al netto dell'IVA, per il quale il sottoscritto riconosce sussistere adeguata copertura finanziaria;
5. di pubblicare copia del presente atto sul Profilo del Committente, all'interno dell'apposita sezione "Società Trasparente".

Conegliano, 28 ottobre 2025

Dott. Mauro Sbroggiò
in qualità di Direttore Generale
Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A.
(In qualità di società di gestione e per conto del "Fondo
Tulipa")