



## ACCORDO QUADRO

### TRA

### COMUNE DI SEREGNO E AREXPO S.P.A.

per l'attuazione di progetti di rigenerazione urbana nell'ambito delle forme di collaborazione previste dall'art. 23-bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 24.05.2022

## ACCORDO ATTUATIVO N. 2

ai sensi dell'art. 1.2.(i) dell'Accordo Quadro

### Art. 1 - Oggetto

Il presente accordo disciplina la collaborazione fra Arexpo e il Comune di Seregno per la realizzazione del **"Polo dell'Innovazione ex clinica Santa Maria"** di proprietà del Comune, e, nello specifico, l'attività di committenza ausiliaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. z), dell'All. I.1 del d.lgs. n. 36/2023, da prestarsi da parte di Arexpo in collaborazione con il Comune di Seregno, con riferimento alle procedure per l'affidamento, relativamente al predetto Polo, di:

- Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE);
- Progetto Esecutivo (PE);
- Verifica della Progettazione;
- Gara Direzione Lavori e CSE;
- Gara Appalto Lavori.

Nello specifico, si riportano di seguito le attività che in concreto Arexpo svolgerà in collaborazione con il Comune di Seregno:

1. supporto tecnico al Comune per la redazione del *Quadro Esigenziale* e del *"Documento di Indirizzo alla Progettazione"* (D.I.P.) ai sensi dell'All. I.7 Sez 1 art. 1 e 3 del d.lgs n. 36/2023;
2. preparazione e gestione delle procedure di appalto in nome e per conto della stazione appaltante interessata ai fini dell'affidamento del servizio di *"Progettazione di Fattibilità Tecnica ed Economica"* (PFTE), *"Progettazione Esecutiva"* (PE);

3. preparazione e gestione delle procedure di appalto in nome e per conto della stazione appaltante interessata ai fini dell'affidamento del servizio di verifica del PFTE e del PE;
4. ruoli di Responsabile Unico del Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del Codice per la fase di progettazione e DEC del contratto del servizio di PFTE-PE e del contratto del servizio di verifica;
5. preparazione e gestione delle procedure di appalto in nome e per conto della stazione appaltante interessata ai fini dell'affidamento del servizio di *Direzione Lavori (DL)* e *Coordinatore Sicurezza in fase Esecuzione (CSE)*:
  - *predisposizione documenti di gara*
  - *indizione gara*
  - *valutazione offerte*
  - *commissione giudicatrice*
  - *verifiche amministrative*
  - *aggiudicazione e affidamento appalti*
6. preparazione e gestione della procedura di appalto in nome e per conto della stazione appaltante interessata ai fini dell'affidamento dei *Lavori di costruzione del Polo dell'Innovazione ex clinica Santa Maria mediante*:
  - *predisposizione documenti di gara*
  - *indizione gara*
  - *valutazione offerte*
  - *commissione giudicatrice*
  - *verifiche amministrative*
  - *aggiudicazione e affidamento appalto*
7. ruolo di Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art. 15 del Codice per la fase di affidamento, con riferimento alla procedura di gara di appalto lavori di cui al precedente punto.

Dal presente accordo attuativo è esclusa ogni attività relativa alla stipula ed alla gestione del contratto di appalto lavori, ossia l'esercizio dei ruoli di Responsabile Unico di Progetto (RUP), Responsabile dei Lavori, Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione e di Direzione Lavori nonché l'individuazione dell'organo di Collaudo e la nomina del Collegio consultivo tecnico.

Nell'attività di committenza ausiliaria è ricompresa, previ concordamento e condivisione con il Comune di Seregno, anche la nomina da parte di Arexpo dei commissari delle procedure di aggiudicazione, dei soggetti responsabili del corretto svolgimento delle relative procedure di affidamento, nonché del verificatore della progettazione.

Il Comune di Seregno provvederà a richiedere, a propria cura e spese, e, ove tempo per tempo richiesto, con l'eventuale supporto tecnico di Arexpo, ogni autorizzazione, licenza,

nulla osta, verifica o parere di competenza che dovesse risultare necessario per l'indizione e la gestione delle procedure di cui sopra.

Rimane in carico al Comune di Seregno il rilascio o la richiesta, a propria cura e spese, e, ove tempo per tempo richiesto, con l'eventuale supporto tecnico di Arexpo, di ogni autorizzazione, licenza, nulla osta, verifica o parere di propria competenza e risultante necessaria per l'indizione e la gestione delle procedure di cui sopra.

## **Art. 2 - Concrete modalità del coordinamento e della cooperazione tra le Parti**

Ai fini della preparazione delle procedure per l'affidamento del servizio di PFTE, PE e del servizio di verifica del PFTE e del PE, Il Comune di Seregno fornirà ad Arexpo:

- *tutti gli elementi strategici e documentali, nonché gli elementi di indirizzo progettuale utili alla predisposizione della documentazione tecnica per l'affidamento del PFTE, quali ad esempio:*
  - o *Quadro Esigenziale;*
  - o *Documento di Indirizzo alla Progettazione [DIP];*
- *tutti gli elementi strategici e documentali utili allo sviluppo del PFTE e del PE, compresi gli atti e ogni documento utile attestante la conformità urbanistica e ambientale dell'intervento.*

Arexpo non controllerà la veridicità delle informazioni e dei documenti che saranno forniti dal Comune per lo svolgimento delle attività previste dal presente accordo, assumendo che gli stessi siano autentici, completi e non fuorvianti, che le copie fornite siano copie esatte degli originali e che gli stessi siano stati firmati da soggetti debitamente autorizzati e dotati della capacità necessaria ai sensi di legge per porli in essere.

Tutta la documentazione prodotta da Arexpo in nome e per conto del Comune di Seregno dovrà essere predisposta in stretto coordinamento con gli uffici tecnici del Comune ed approvata, preventivamente rispetto alla sua pubblicazione o perfezionamento, da parte del Comune stesso.

Arexpo dovrà segnalare tempestivamente al Comune di Seregno ogni criticità che possa incidere sull'esecuzione delle attività, ivi compresa l'insorgenza di eventuali controversie giudiziali o stragiudiziali.

Gli importi concernenti le prestazioni relative alla progettazione e verifica della progettazione, erogate dagli operatori economici che saranno individuati da Arexpo, saranno corrisposti ai citati operatori direttamente dal Comune di Seregno, che firmerà per quanto di competenza, unitamente ad Arexpo, i relativi contratti di appalto, secondo le scadenze contrattuali e previa ricezione da parte di Arexpo dei presupposti stati di avanzamento delle attività, ovvero degli attestati di conformità delle prestazioni tempo per tempo svolte dai predetti operatori e verificati ed autorizzati dal RUP, nonché dei documenti eventualmente previsti dalla normativa vigente ed attestanti la correttezza ed adeguatezza delle prestazioni eseguite dai predetti operatori.

### Art. 3 - Cronoprogramma di massima delle attività

Lo svolgimento delle attività di cui al presente Accordo Attuativo dovrà avvenire nel rispetto del cronoprogramma di massima qui allegato [Allegato 1]. Resta inteso tra le Parti che le stesse, per quanto di reciproca competenza, faranno tutto quanto nelle loro prerogative per ottemperare in buona fede e collaborazione ai termini intermedi e finali ivi previsti e che i suddetti tempi non considerano modifiche che tengano conto dei rischi normalmente associati alle procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici, quali, a titolo indicativo, soccorsi istruttori, ricorsi giurisdizionali dei concorrenti, varianti, e di accordo bonario.

### Art. 4 - Copertura finanziaria, stima dei costi e modalità di pagamento

L'importo indicativo massimo dei costi per le attività di cui al presente Accordo Attuativo, determinato sulla base delle tariffe orarie preventive e del team di lavoro messo a disposizione da parte di Arexpo riportate nell'Allegato 2, è pari ad Euro 118.300,50 [centodiciottomilatrecento/50], incluse le spese generali ed esclusa IVA al 22%.

La copertura dei costi è assicurata dal Comune di Seregno attraverso specifica determina a contrarre a firma del responsabile, la quale dovrà essere trasmessa ad Arexpo ai fini dell'avvio delle procedure di gara di cui al presente Accordo Attuativo.

Il rimborso sarà liquidato previa rendicontazione delle attività effettivamente svolte da Arexpo, per come verificate, attraverso verbali di validazione sottoscritti dal referente di Arexpo sottoindicato e dal referente del Comune, e secondo le seguenti milestone:

- (i) prima tranche, con riferimento alle attività di supporto alla stesura del **Quadro esigenziale** e del **DIP** e di espletamento delle **procedure di affidamento dei servizi di progettazione e verifica** della progettazione (Attività 1 e 2 di cui al Cronoprogramma qui allegato), in seguito all'intervenuta aggiudicazione dei predetti servizi;
- (ii) seconda tranche, con riferimento all'esecuzione dei contratti di progettazione e verifica relativamente allo **sviluppo del PFTE**, in seguito all'approvazione del PFTE (Attività 3 di cui al Cronoprogramma allegato);
- (iii) terza tranche, con riferimento all'esecuzione dei contratti di progettazione e verifica relativamente allo **sviluppo del PE**, in seguito alla validazione del PE (Attività 4 di cui al Cronoprogramma allegato);
- (iv) quarta tranche, con riferimento all'espletamento delle **procedure di gara per l'affidamento dei Lavori, della Direzione Lavori e del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione**, in seguito all'emissione da parte di Arexpo del provvedimento di aggiudicazione (Attività 5 di cui al Cronoprogramma allegato).

Arexpo, per le attività effettivamente eseguite, emetterà fattura nei confronti del Comune di Seregno. I pagamenti saranno effettuati dal Comune a favore di Arexpo entro 30 giorni dalla data di emissione della fattura riferita alle attività ed ai costi di volta in volta validati.

## **Art. 5 – Referenti**

Il responsabile designato da Arexpo per la gestione delle attività oggetto del presente progetto e di tenere le comunicazioni con il Comune di Seregno in merito è l'Arch. Daniela De Pascalis (daniela.depascalis@arexpo.it).

Il responsabile designato dal Comune di Seregno per la gestione delle attività oggetto del presente progetto e di tenere le comunicazioni con Arexpo in merito è l'ing. Franco Greco Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio (dir.lavoripubblici@seregno.info).

## **Art. 6 – Recesso**

Ciascuna delle Parti ha facoltà di recesso dal presente Accordo Attuativo con preavviso di 60 giorni naturali consecutivi. Qualora in conseguenza di tale recesso, le Parti siano obbligate a sostenere dei costi o a corrispondere degli indennizzi a terzi, la Parte che ha esercitato il recesso si impegna a tenere indenne l'altra da ogni costo o danno che in conseguenza del predetto recesso la stessa possa patire nei confronti dei terzi.

## **Art. 7 - Modifiche all'Accordo Attuativo**

Qualora, nel corso dell'esecuzione delle attività di cui al presente Accordo Attuativo da parte di Arexpo, si verificano eventi tali da determinare un documentato aumento dei costi delle attività di Arexpo in misura superiore al 10% degli importi indicati nel preventivo quivi allegato, le Parti si impegnano a negoziare in buona fede una revisione ai termini economici e/o delle attività dedotti nel presente accordo.

Resta fermo che in caso di aumento dei costi in misura superiore al 10% degli importi indicati nel preventivo quivi allegato, Arexpo cesserà la propria attività in assenza di previa ulteriore autorizzazione a proseguire da parte del Comune.

In ogni caso, eventuali modifiche al presente Accordo Attuativo dovranno essere accettate e approvate per iscritto da entrambe le Parti.

## **Art. 8 - Contenziosi**

I contratti trilaterali con gli appaltatori dovranno prevedere la possibilità per il Comune di Seregno di agire direttamente a tutela delle proprie situazioni giuridiche soggettive attraverso ogni iniziativa spettante al committente in base al contratto o alle norme applicabili (inclusa, a titolo meramente esemplificativo, l'escussione delle garanzie e l'applicazione delle penali e la promozione o difesa in giudizio).

Ferma l'applicazione delle specifiche previsioni di legge e regolamento applicabili, e fermo quanto sopra, il Comune ha comunque facoltà di richiedere ed ottenere da Arexpo, manlevandola di ogni responsabilità e costo (generale, di onorari e di eventuali obbligazioni risarcitorie, ove non direttamente riferibili a colpa grave o dolo di Arexpo), l'esperimento di ogni azione, tutela o rimedio comunque denominato che, in base al contratto d'appalto o alle norme applicabili, spettano al committente. A titolo di meramente

esemplificativo e non esaustivo, tali attività includono: la contestazione di inadempimenti, l'applicazione di penali, la trasmissione di diffide ad adempiere ex art. 1454 codice civile, la dichiarazione della risoluzione di diritto ex art. 1456 codice civile, la proposizione della domanda di adempimento o di risoluzione del contratto e l'escussione delle garanzie, la promozione o la resistenza in giudizio o in altri procedimenti per la soluzione delle controversie.

Ferme le previsioni di legge e regolamento di volta in volta applicabili, anche relativamente ai soggetti normativamente competenti a muovere le predette azioni avverso l'appaltatore, lo svolgimento delle attività in questione avverrà come di seguito descritto:

- il Comune di Seregno richiederà le predette azioni per iscritto ad Arexpo la quale, per quanto di competenza, si attiverà direttamente o nei confronti del RUP e del DEC competenti;
- Arexpo, comunicate le proprie valutazioni formali, sarà obbligata, in qualità di mera passante, a dare corso alla richiesta del Comune.

Il Comune di Seregno è, in proposito, obbligato a mantenere Arexpo indenne dagli esborsi per eventuali indennizzi o risarcimenti che la stessa subirà e dai costi relativi ai procedimenti in giudizio (o nell'ambito di altri procedimenti per la soluzione delle controversie) che costituiscano diretta conseguenza delle menzionate attività poste in essere su richiesta del Comune.

Resta inteso che con riferimento alle spese per l'eventuale difesa in giudizio, Arexpo dovrà avvalersi della propria procedura pubblica di affidamento degli incarichi per i servizi legali giudiziari e che, in merito, il Comune di Seregno potrà proporre ad Arexpo il professionista tratto dall'Elenco Avvocati di Arexpo pubblicato sul sito internet "www.arexpo.it/appalti-e-avvisi" da incaricare, secondo le prescrizioni della predetta procedura. In relazione ai compensi per le prestazioni di tali professionisti, il Comune sarà obbligato a rifondere ad Arexpo le spese legali sostenute, ivi comprese le eventuali spese di consulenza tecnica di parte (previa condivisione del nome del consulente individuato a tal fine da Arexpo), nonché quelle eventualmente da rimborsare alle controparti processuali vittoriose. Resta inteso che Arexpo si impegna a notificare tempestivamente il Comune di Seregno circa eventuali modifiche alla predetta procedura.

Seregno, \_\_\_\_\_

Per **COMUNE DI SEREGNO**  
Il Dirigente Area Lavori Pubblici  
Ing. Franco greco

Per **Arexpo s.p.a.**  
L'Amministratore Delegato  
Dott. Igor De Biasio

*(Documento firmato digitalmente)*

- Allegato 1: Cronoprogramma di massima delle attività per il nuovo Polo dell'Innovazione
- Allegato 2: Stima dei costi

Milano 14.05.2024

AREXPO S.p.A.  
Direzione Sviluppo Immobiliare

Comune di Seregno/Arexpo S.p.A.  
REALIZZAZIONE POLO DELL'INNOVAZIONE

Cronoprogramma di massima

**Cronoprogramma**

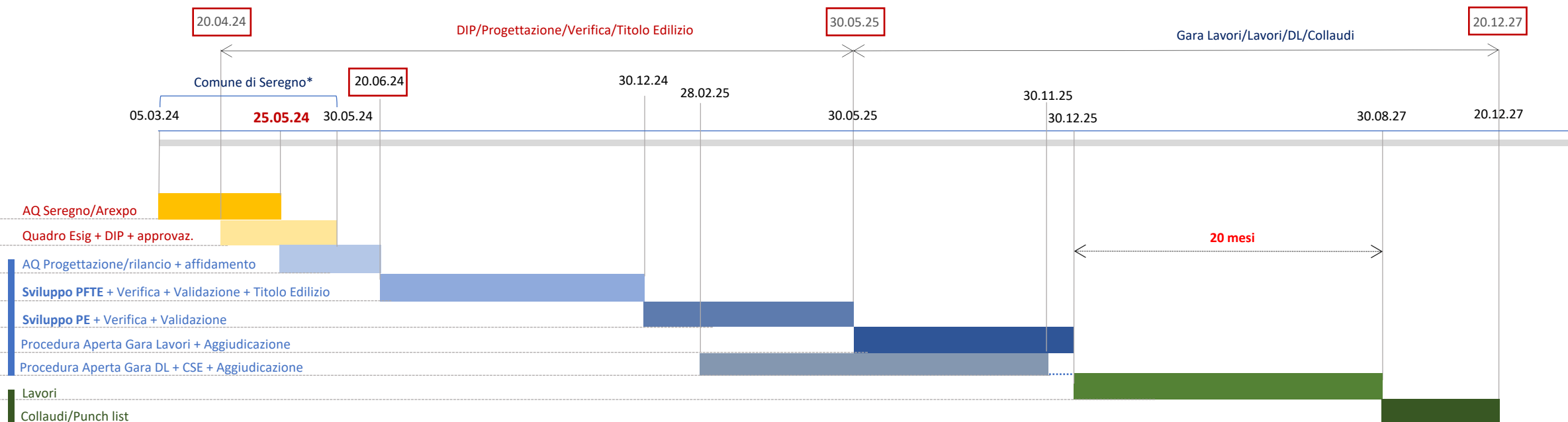
Restituzione in linea generale delle attività ad oggi attese, ovvero costituite dal progetto di massima redatto in funzione del bando AREST per la realizzazione del POLO DELL'INNOVAZIONE.

Sono sostanzialmente escluse le seguenti aree/immobili facenti parte del Polo, la cui quantificazione e relativo utilizzo/fabbisogno deve essere oggetto di futuro approfondimento e quantificazione:

- Opere di recupero/ristrutturazione e funzionalizzazione ex chiesetta interna al lotto;
- Aree esterne al lotto per i temi dell'accessibilità, della mobilità, dei sottoservizi e qualsiasi altra opera di urbanizzazione primaria o di altra natura funzionale allo sviluppo e realizzazione del Polo dell'Innovazione.

**Attività**

- **Quadro Esigenziale**
- **DIP**
- **PFTE**
  - Sviluppo PFTE + Verifica in itinere
  - Rapporto di Verifica intermedio
  - Revisione progetto
  - Rapporto di Verifica finale
  - Approvazione PFTE
  - Titolo Edilizio
- **PE**
  - Sviluppo PE + Verifica in itinere
  - Rapporto di Verifica intermedio
  - Revisione progetto
  - Rapporto di Verifica finale
  - Approvazione PE
- **DL/CSE**
  - Ufficio della DL
  - CSE



\*  
**Comune di Seregno 05.03.24/30.05.24**

Periodo intercorrente tra la sottoscrizione dell'AQ/AA con Arexpo (da perfezionare e firmare entro il 25.05.2024) e l'attività di redazione del Q.Esigenziale e il DIP a cura del Comune con la collaborazione di Arexpo Dir. Sviluppo Immobiliare.

- AREXPO S.p.A.
- Comune di Seregno



CLIENTE: COMUNE DI SEREGNO

ACCORDO: Accordo Quadro Arexpo-Comune di Seregno art. 23 bis LR 12/2005

OGGETTO: AA2 Progetto ex clinica S. Maria - Attività di committenza ausiliaria per la progettazione, verifica della progettazione e procedura di gara lavori

DURATA: 22 mesi

DATA INIZIO: 01/06/24

**ATTIVITA AREXPO:** Collaborazione con il Comune di Seregno, con riferimento a:  
 - supporto nella stesura del Quadro esigenziale e DIP;  
 - espletamento delle procedure di affidamento ed esecuzione dei contratti dei servizi di:  
 • Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE);  
 • Progetto Esecutivo (PE);  
 • Verifica della Progettazione;  
 - espletamento della procedura di affidamento dell'appalto dei servizi tecnici DI e CSE;  
 - espletamento della procedura di affidamento dell'appalto di lavori.

**PROCEDURE DA INDIRIRE:** Le procedure da espletare come stazione appaltante ausiliaria sono:  
 - appalto specifico derivante da Accordo Quadro stipulato con più operatori, ai sensi dell'art. 59, comma 4, lett. b), del D.Lgs. 36/2023, per l'affidamento di servizi di progettazione di fattibilità tecnica e economica ed esecutiva;  
 - appalto specifico derivante da Accordo Quadro stipulato con più operatori, ai sensi dell'art. 59, comma 4, lett. b), del D.Lgs. 36/2023, per l'affidamento di servizi di verifica della progettazione;  
 - procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023 per l'affidamento di servizi tecnici di DI e CSE;  
 - procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023 per l'affidamento di lavori.

**Esclusioni:** Dal presente accordo attuativo è esclusa ogni attività relativa alla stipula ed alla gestione del contratto di appalto lavori, ossia l'esercizio dei ruoli di Responsabile Unico di Progetto (RUP), Responsabile dei Lavori, Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione e di Direzione Lavori nonché l'individuazione dell'organo di Collaudo e la nomina del Collegio consultivo tecnico.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totale Imponibile
costi personale Arexpo	€ 30.975,00	€ 64.150,00	€ 7.745,00	€ -	€ -	€ -	€ 102.870,00
spese generali	€ 4.646,25	€ 9.622,50	€ 1.161,75	€ -	€ -	€ -	€ 15.430,50
servizi esterni	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>TOTALE OFFERTA</b>	<b>€ 35.621,25</b>	<b>€ 73.772,50</b>	<b>€ 8.906,75</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 118.300,50</b>
						IVA 22%	€ 26.026,11
						<b>TOTALE OFFERTA (IVA COMPRESA)</b>	<b>€ 144.326,61</b>

**PERSONALE AREXPO:**

	Corporate/Gov.	Uff. Gare	Imm&Amb	Area tecnica	Comm/Program/Sosten	RI & Com..	Totale ore
Direttori/Dirigenti	42	144	36	0	0	0	222
Quadri	125	192	253	0	60	0	630
Impiegati	20	224	314	0	0	0	558
<b>Costo per area</b>	<b>€ 16.475,00</b>	<b>€ 44.960,00</b>	<b>€ 36.935,00</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 4.500,00</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 102.870,00</b>

**SEPE GENERALI:**

15,00%

ATTIVITÀ	Descrizione	Competenza	Durata (mesi)	Costo (imponibile)
A.1	Supporto al Comune redazione Quadro esigenziale e DIP	Area Sviluppo	1	€ 7.155,00
A.2	Fase affidamento Progettazione e Verifica	Ufficio gare, Area	1	€ 10.285,00
A.3	Fase esecuzione contratti Progettazione e Verifica	Area Sviluppo	12	€ 32.680,00
A.4	Fase procedura gara lavori	Ufficio gare, Area	8	€ 42.770,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 102.870,00</b>