



COMUNE DI PAVIA
PROVINCIA DI PAVIA
P. IVA 00296180185
Pec: protocollo@pec.comune.pavia.it

SETTORE 7 – Urbanistica, Edilizia, Patrimonio, Ambiente e Verde Pubblico

**BANDO PUBBLICO PER LASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI BENI
DEMANIALI E PATRIMONIALI INDISPONIBILI COMUNALI – ANNO 2022**

F.A.Q.

La revisione generale di cui l'immobile necessita (già descritta nel bando e qui sotto sommariamente riprese) rientra tra quelle opere che è possibile eseguire come descritto nel cap.12 in conto affitto (se non tutte quelle elencate, quali)?

- *Revisione generale dei servizi igienici (scarichi, tubature)*
- *Sostituzione e posa di alcuni elementi assenti o danneggiati*
- *Sostituzione di alcuni infissi interni*
- *Generale intervento di revisione delle pareti (dagli intonaci alle tinteggiature).*
- *In particolare in presenza di importanti ponti termici con ampia presenza di muffe.*
- *Sostituzione di eventuali piastrelle di pavimentazione danneggiate*
- *Certificazione impianti*

Non potendo anticipare alcuna valutazione in ordine alla natura degli interventi prospettabili ed alla loro eventuale riconducibilità nell'alveo delle previsioni di cui all'art. 12 del bando, si evidenzia come detta disposizione contenga espresso richiamo all'art. 7 del vigente regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'ente o in gestione dell'ente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 15/02/2016, in forza del quale lo scomputo "*in conto affitto*" viene contemplato con riferimento ai "*lavori di manutenzione straordinaria ed interventi relativi alle opere essenziali alla conservazione e/o adeguamento della struttura nonché alla regolarità impiantistica di base*". Per espressa previsione normativa, gli interventi di manutenzione straordinaria in esame, che andranno comunque prospettati dal concorrente in seno all'offerta tecnica ai sensi degli artt. 11.4 e 11.5 del bando, qualora lo stesso opti per lo scomputo in conto affitto in seno alla domanda di partecipazione, dovranno formare oggetto di preventivo di spesa analitico da presentare, ancor prima dell'avvio dei lavori stessi, al competente Ufficio Tecnico comunale ai fini del rilascio del nulla osta. Va da sé che non rientrino invece nel novero dei lavori di straordinaria manutenzione di cui alle succitate disposizioni gli interventi inerenti e funzionali alla (sola) attività che verrà svolta ed insediata dall'aggiudicatario conduttore e che rimarranno dunque a totale carico del locatario.

Via Scala 12 (lotto 3) -

Il riscaldamento è centralizzato? Quale il costo indicativo su base annua?

Il riscaldamento risulta essere centralizzato. Le spese relative al riscaldamento potranno essere richieste al competente Ufficio Case c/o Settore 5 del Comune di Pavia; si può però anticipare che le

stesse si siano da ultimo attestate, alla data di rilascio del cespite da parte del precedente fruitore, nell'ordine di qualche centinaio di euro a trimestre.

Via Scala 12 (lotto 3) -

Le spese condominiali rientrano nel canone d'affitto o sono una voce a parte? Quale il costo indicativo su base annua?

Le spese condominiali (acqua, luce, riscaldamento, ascensore quota fissa e variabile) vengono liquidate a cadenza trimestrale con quota a parte rispetto al canone concessorio e vengono comunque riscosse unitamente a quest'ultimo e nella medesima bollettazione. Per il costo indicativo si veda la precedente risposta.

Via Scala 12 (lotto 3) -

L'appartamento (gli appartamenti) hanno altre pertinenze, come box o cantina?

L'immobile, come descritto nel bando, non riporta la descrizione di pertinenze da considerare ai fini dell'assegnazione in concessione. Eventuali cantine o box non rientrano dunque nel lotto oggetto di bando.

Via Scala 12 (lotto 3) -

Durante le due visite, sono stati notati degli ammaloramenti dovuti ai ponti termici che sono strutturali in alcune aree dell'immobile, quindi, anche di fronte ad un investimento per risolvere il problema della muffa, inevitabilmente, si ripresenterà ogni 3-5 anni.

Una soluzione definitiva potrebbe essere l'installazione di un cappotto isolante esterno. Tale soluzione dovrebbe riguardare tutto l'edificio, di proprietà comunale. L'ente concessionario non prevede di compiere passi in questa direzione?

Per ciò che attiene la realizzazione di lavori di installazione di cappotti termo-isolanti allo stabile condominiale, attualmente simili interventi non sono né in previsione né in programmazione presso al scrivente Amministrazione Comunale.

Via Scala 12 (lotto 3) -

Durante le visite sono stati notati ammaloramenti sul soffitto in diversi punti in corrispondenza con altro appartamento al piano superiore. Poiché non sappiamo se tali appartamenti siano abitati, ancora dotati di allacciamento idrico, chiediamo se gli ammaloramenti notati siano stati riparati e quando e se l'impianto presente al piano superiore risulti mantenuto correttamente.

Per ciò che attiene ai riportati ammaloramenti, si comunica che maggiori chiarimenti potranno essere direttamente richiesti ai competenti Settore 5 – Ufficio Case (che gestisce le unità abitative indicate) e Settore 6 – Servizio Manutenzione e Autorità competente in materia sismica, ai quali la presente nota viene inoltrata per conoscenza. Informazioni circa la presenza dei certificati di conformità richiesti, qualora non precisati nella scheda tecnica del lotto menzionato, potranno essere richieste direttamente al competente Settore 6 – UOA Reti, a cui la presente nota a riscontro viene inoltrata per conoscenza.

Via Scala 12 (lotto 3) -

Si chiede copia del regolamento dello stabile condominiale se presente

Ad oggi vi è regolamento condominiale riferito ai soli alloggi comunali in regime ERP/SAP che potrà essere richiesto in copia all'Ufficio Case presso il Settore 5 – Servizi Sociali, Politiche abitative e Sanità del Comune di Pavia ovvero all'ALER.

Nel caso di versamento di cauzione da parte di più soggetti (cap.9) è possibile fare versamenti parziali separati. (Es. con 3 associazioni che compongono una ATS è possibile fare 3 versamenti tramite PAGOPA)?

Il versamento delle cauzioni previste dal bando da parte di un concorrente costituito in forma di ATI/ATS deve avvenire necessariamente in via unitaria, con unico pagamento.

Nel Cap.12.3 capoverso è indicato di "b) assumere specifico impegno che l'appalto delle opere e la relativa chiusura dei lavori avverrà nel rispetto delle norme in materia di lavori pubblici" Si chiede in che modo, posto che l'assegnazione dei lavori sarà in carico a un gruppo di associazioni, soggetti privati, che potranno fare l'assegnazione secondo i criteri di economicità, con la richiesta a più soggetti concorrenti, attraverso un preventivo e, in fase di completamento, con un contratto con determinate caratteristiche, secondo la legge. In che modo tale assegnazione deve conformarsi alle norme in materia di lavori pubblici?

A fronte dell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria richiamati dall'art. 12 del bando da parte di aggiudicatario contraente costituito in forma di ATI/ATS, lo scomputo del canone concessorio potrà essere richiesto e concesso esclusivamente in favore della medesima ATI/ATS. Come specificato dalla lettera b) del sopra richiamato art. 12.3 e come espressamente previsto dal richiamato art. 7 del Regolamento comunale (vedi risposta sub 1), l'appalto dei lavori di manutenzione straordinaria in esame dovrà avvenire, da parte del concessionario contraente quale stazione appaltante, nel rispetto delle norme vigenti sulla contrattazione pubblica e in rapporto al valore dell'affidamento, con conseguente ricorso, sempre nel rispetto della normativa vigente, a procedure ad evidenza pubblica ovvero, in presenza dei requisiti di Legge, ad affidamenti diretti.

Si precisa che le presenti F.A.Q. possono essere suscettibili di aggiornamenti, Si invita dunque a controllare periodicamente il sito istituzionale web.