

ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA IN PIENA PROPRIETA' DI AREE ED IMMOBILI DI PROPRIETA' DI ASM PAVIA S.P.A. E DEL COMUNE DI PAVIA

Si rende noto che avrà luogo un'asta pubblica per la vendita dei seguenti beni, suddivisi in 2 lotti distinti ai soli fini dell'identificazione ma alienati unitamente:

LOTTO	DESCRIZIONE E UBICAZIONE	FG.	MAPP.	PREZZO A BASE D'ASTA	DEPOSITO CAUZIONALE (10%)	% Valore
1	Area ex Gasometro	7	221	270.000,00 €	27.000,00 €	13,70%
2	Area ex Piscina e Piazzale Europa	7	749, 757, 758	1.700.000,00 €	170.000,00 €	86,30%
TOTALE				1.970.000,00 €	197.000,00 €	

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI/AREE

LOTTO 1 (Area ex Gasometro)

Area ed immobile di proprietà di ASM Pavia S.p.A.

Il complesso di edifici esistenti insiste su un'area di circa 6.861,00 mq. Catastali. Trattasi di immobili di vecchia costruzione e fatiscenti, ubicati al civico 1 di via Cesare Correnti. Tale complesso è composto da diversi corpi di fabbrica che sono identificati catastalmente al seguente numero di mappa: SEZIONE A – FOGLIO 7 – PARTICELLA 221. Per maggiori dettagli si veda il CDU allegato.

Il complesso è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente ampliato in forza di concessione ad edificare rilasciata dal Sindaco del Comune di Pavia in data 2 settembre 1977 n. 2892/77 PG 57/77 UT 436/71 CE"

Si sottolinea l'importanza di procedere con ogni operazione di rilievo geometrico a confermare la superficie esatta di proprietà qui dedotta solo attraverso restituzione grafica su base aerofotogrammetrica.

LOTTO 2 (Area Ex Piscina Comunale e Area su piazzale Europa)

Area ed immobile di proprietà del Comune di Pavia.

Tale lotto è così composto da un complesso di edifici esistenti su un'area di circa 3.660,00 mq per il mappale 749 e di circa 2.330,00 mq per il mappale 757, costituiti da immobili di vecchia costruzione attualmente abbandonati e fatiscenti. Complessivamente tale area denominata "Ex piscina Comunale" occupa una superficie di 5.990,00 mq. Catastalmente sono così individuati: SEZIONE A – FOGLIO 7 – PARTICELLE 749 – 757.

Un'area identificata in Piazzale Europa sul quale si trovano edifici non accatastati destinati all'utilizzo dei nomadi con un'estensione di circa **8.700,00** mq. Catastalmente individuati: SEZIONE A – FOGLIO 7 – PARTICELLE 758. Per maggiori dettagli si veda il CDU allegato.

Con riferimento lotto 1, Area "ex Gasometro", identificata catastalmente n. di mappa **SEZIONE A – FOGLIO 7 – PARTICELLA 221**, si precisa che:

- con decreto rif. MIC_SR-LOM_UO5|10/07/2023|0004787-P della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Lombardia è stato dichiarato l'interesse culturale dell'area. La relativa documentazione è visionabile presso gli uffici di ASM PAVIA SPA, in via Donegani 21 Pavia, previo appuntamento secondo modalità e termini previsti per il sopralluogo;
- insiste sull'area cabina **RE.MI** (riduzione e misura) afferente il servizio pubblico di distribuzione del gas naturale, alloggiata all'interno di fabbricato (dimensioni 5x6mt ca) contiguo alla sede stradale. Si precisa che è stata accertata presso il gestore del servizio di distribuzione del gas la possibilità per

l'aggiudicatario, previo accordo con il gestore stesso, di provvedere, a propria cura e spese, alla riduzione delle dimensioni del fabbricato di alloggio dell'impianto, ovvero allo spostamento, sempre proprie cura e spese dell'aggiudicatario, della cabina. I dettagli cartografici sono visionabili presso gli uffici di ASM PAVIA SPA, in via Donegani 21 Pavia, previo appuntamento, secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta, mentre per l'eventuale spostamento si stimano oneri per €. 25.000 ca.

Con riferimento al lotto 2, si informa che in relazione all'area identificata a catasto terreni del Comune di Pavia Sez. A foglio 7 particella 757, il Comune di Pavia ha stipulato, in data 02/05/2022, con il Reparto Tecnico Logistico Amministrativo Lombardia della Guardia di Finanza un atto di concessione a titolo gratuito di porzione di area all'interno delle aree comunali poste in alienazione (nello specifico area situata in Pavia- in V.le Europa n.1- identificata a catasto terreni del Comune di Pavia Sez. A foglio 7 particella 757) di mq 2330 al fine di utilizzarla come parcheggio per i mezzi del Corpo e del Personale di servizio.

La durata di detta concessione è stabilita in 9 anni (dal 02/05/2022 sino al 01/05/2031) salvo revoca nei termini previsti dall'art. 3.

Detto documento è visionabile presso gli uffici di ASM PAVIA SPA, in via Donegani 21 Pavia, previo appuntamento secondo modalità e termini previsti per il sopralluogo.

Per i sopralluoghi si prega di prendere contatto con il Servizio Patrimonio di ASM Pavia S.p.A. all'indirizzo: m.prina@asm.pv.it, o al n. 348/0182790. I sopralluoghi saranno consentiti entro il giorno 05/10/2023.

A seguito del sopralluogo sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo. Non potranno essere effettuati sopralluoghi senza il consenso di ASM PAVIA.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore in possesso del documento di identità, o da soggetto diverso rappresentante dell'operatore economico purché in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti. In tal caso ASM PAVIA non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti deleganti.

L'attestazione di avvenuto sopralluogo sarà rilasciata esclusivamente nel caso in cui il sopralluogo sia effettuato dalle persone sopra indicate.

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti di natura tecnica, amministrativa, sulla procedura di gara e sul contenuto della documentazione, potranno essere richiesti alla PEC: segreteria.asm@cert.asm.pv.it.

Le richieste suddette dovranno essere presentate e trasmesse entro il termine perentorio del giorno 12/10/2023 ore 12.

Non saranno fornite risposte alle richieste pervenute successivamente al termine indicato o inviate tramite altra modalità. ASM Pavia SpA pubblicherà chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura solamente sul sito <http://www.asm.pv.it/gruppo-asm/gare-e-appalti>.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato nella tabella di cui alla pag. 1, al netto di imposte, tasse, spese notarili e oneri specifici sotto-riportati

DEPOSITO CAUZIONALE

ASM Pavia S.p.A.
Sede Legale e Amministrativa
Via Donegani 7-21
27100 Pavia
Casella Postale 224

t +390382434611
f +390382434893
asmpv@asm.pv.it
segreteria.asm@cert.asm.pv.it
www.asm.pv.it

C.F./p.IVA e n. iscrizione al Registro Imprese di Pavia: 01747910188; n. R.E.A.: PV - 218117
Capitale sociale dell'iberato Euro 44.862.826, di cui versati Euro 44.862.826
Società soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Pavia



Ogni concorrente dovrà costituire una cauzione provvisoria il cui importo è indicato nella tabella di cui alla pag. 1, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. La stessa potrà essere costituita tramite assegni circolari intestati a: ASM PAVIA SPA, ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge.

La fidejussione avrà validità per una durata di 365 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di acquisto della proprietà dell'immobile, se aggiudicatario, ovvero entro 30 giorni, dall'aggiudicazione, se non aggiudicatario. La restituzione del deposito cauzionale ai non aggiudicatari sarà disposta mediante autorizzazione rilasciata da ASM Pavia Spa.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere l'atto di compravendita/ diritto di superficie, il deposito provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Le fidejussioni bancarie e assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

Le fidejussioni dovranno essere accompagnate da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura di gara tutti i soggetti di cui agli artt. 65 e ss del D.lgs. 36/2023 e trova applicazione la relativa disciplina.

Il concorrente non dovrà incorrere in alcuna causa di esclusione prevista dalla normativa vigente ed in particolare:

- a) non dovrà essere interdetto, inabilitato o fallito ed a proprio carico non dovranno essere in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h) D.L. 83/2012;
- b) non deve trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012, o sottoposto a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;
- c) nei suoi confronti non devono essere avviati procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti a) e b);
- d) non dovranno risultare a suo carico l'applicazione della pena accessoria delle incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) non dovrà aver riportato condanne penali e destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimento amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;

f) dichiarare di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali che impediscano di contrarre con la Pubblica amministrazione;

g) non dovranno risultare nei suoi confronti le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 06/09/2011 n. 159.

I concorrenti dovranno presentare, a pena di esclusione, un plico contenente:

a) Domanda di partecipazione all'asta (unica per entrambi i lotti, posti all'asta congiuntamente):

La domanda di partecipazione dovrà essere munita di marca da bollo e redatta in lingua italiana, con firma non autenticata. La domanda debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel **modello allegato A**. L'eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l'esclusione della domanda di partecipazione.

b) Documentazione a corredo:

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, secondo il **modello allegato B**;
- 2) In caso di assegno circolare, originale della ricevuta rilasciata dall'Amministrazione di ASM PAVIA SPA, attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, ovvero originale di fidejussione bancaria;
- 3) In caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa, procura speciale in originale o copia autenticata;
- 4) Fotocopia del documento di identità del concorrente;
- 5) Dichiarazione di avvenuto sopralluogo;
- 6) Idonee referenze bancarie da almeno due istituti di credito autorizzati a norma di legge.

c) Offerta tecnica:

Relazione tecnico progettuale che sviluppi quanto indicato al successivo punto CRITERI DI VALUTAZIONE costituita da una Relazione di presentazione della proposta progettuale preliminare di massimo 20 facciate formato A4, carattere Arial 10 (esclusi gli allegati, la copertina e l'indice) suddivisa in sezioni corrispondenti ai criteri di valutazione nonché una Scheda Finanziaria dell'intervento corredata dal cronoprogramma di esecuzione degli interventi previsti. Detta relazione ed i relativi allegati dovranno altresì essere inseriti in formato elettronico su chiavetta USB firmati digitalmente.

La relazione, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa separata, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura "Offerta tecnica".

d) Offerta economica

L'offerta economica - redatta in carta legale del valore corrente - dovrà indicare, in cifra ed in lettera, il prezzo offerto, essere datata e sottoscritta dal concorrente (persona fisica o legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo). E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

SONO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO O PARI RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il venditore.

L'offerta rimane valida e vincola il concorrente per 365 gg decorrenti dalla scadenza del termine per la presentazione della stessa.

L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa separata, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura *"Offerta economica"*.

PRESENTAZIONE DEL PLICO – TERMINI PERENTORI

Il plico che, a pena di esclusione, dovrà essere chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la seguente dicitura **"NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA IN PIENA PROPRIETA' DI AREE ED IMMOBILI DI PROPRIETA' DI ASM PAVIA E DEL COMUNE DI PAVIA"** oltre che riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo, dovrà contenere le seguenti tre buste, anch'esse chiuse, controfirmate sui lembi di chiusura: BUSTA A, contenente i documenti di cui alle lettere a) e b) del paragrafo "MODALITA' DI PARTECIPAZIONE"; BUSTA B recante i documenti di cui alla lettera c) del paragrafo "MODALITA' DI PARTECIPAZIONE" e BUSTA C, contenente i documenti di cui alla lettera d) del paragrafo "MODALITA' DI PARTECIPAZIONE". Il plico dovrà pervenire al ASM Pavia S.p.A. Via Donegani 21, 27100 Pavia, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00, DEL GIORNO 23/10/2023.**

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi ASM PAVIA SPA alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio Protocollo di ASM PAVIA SPA all'atto del ricevimento.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

I PLICHI PERVENUTI SARANNO APERTI IN PRIMA SEDUTA PUBBLICA IL GIORNO 03/11/2023 alle ore 10.00 PRESSO GLI UFFICI DI **ASM PAVIA spa**, Via Donegani 21 – 27100 Pavia per l'ammissione alla procedura e la verifica dei plichi.

NELLA STESSA SEDUTA VERRA' DEFINITO IL CALENDARIO DEI LAVORI IN SEDUTA RISERVATA DELLA COMMISSIONE VALUTATRICE DELL'OFFERTA TECNICA NONCHE' VERRA' FISSATA LA DATA DI APERTURA DELL'OFFERTA ECONOMICA.

DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

ASM Pavia S.p.A.
Sede Legale e Amministrativa
Via Donegani 7-21
27100 Pavia
Casella Postale 224

t +390382434811
f +390382434893
asmpv@asm.pv.it
segreteria.asm@cert.asm.pv.it
www.asm.pv.it

C.F./p.IVA e n. iscrizione al Registro Imprese di Pavia: 01747910188; n. R.E.A.: PV - 218117
Capitale sociale dell'iberato Euro 44.862.826, di cui versati Euro 44.862.826
Società soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Pavia



L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, e si terrà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i criteri di cui al successivo punto CRITERI DI AGGIUDICAZIONE.

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non incorrano in alcuna causa di esclusione prevista nel paragrafo: "MODALITA' DI PARTECIPAZIONE"

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio a pena di esclusione.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali dovranno conferire procura speciale ad una di esse, a pena di esclusione.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. n. 827/24.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Ai fini dell'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa si tiene conto della proposta tecnica e della proposta economica, i cui rispettivi parametri e relativi punteggi - **per un massimo di 100 punti assegnabili** - sono di seguito disciplinati. Le proposte pervenute saranno dichiarate valide ed ammissibili ai fini della graduatoria finale di preaggiudicazione solo se abbiano conseguito un punteggio minimo di 60 punti su 100 a disposizione.

ASM Pavia Spa si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione della alienazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché questa sia da ritenersi congrua per aver ottenuto un minimo di 60 punti.

In sede di esame delle offerte, la commissione giudicatrice potrà chiedere chiarimenti e delucidazioni sulle stesse, allo scopo di formulare giudizi approfonditi e documentati, senza che ciò comporti, tuttavia, la modifica delle offerte medesime

A) Elementi di valutazione della proposta progettuale - punti 70 di cui:

a) Proposta di sviluppo dell'area (opere, impianti e strutture proposte): Punti 30

Così suddivisi:

Il concorrente deve produrre una relazione illustrativa volta ad identificare le scelte tecniche e le soluzioni progettuali finalizzate al recupero e alla riqualificazione dell'intera area oggetto di alienazione, andando ad incidere sui seguenti elementi qualitativi:

- Qualità della vita, sulla sicurezza, la salute ed il benessere dei cittadini;
- Garantire un ambiente urbano capace di evolvere di pari passo con gli stili di vita;
- Individuazione di funzioni urbane qualitativamente significative e coerenti con lo sviluppo dell'ambito;
- Prevedere un alto grado di sostenibilità ambientale e dotazioni tecnologiche intelligenti;
- Prevedere soluzioni di riuso temporaneo degli spazi nelle more dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione.

La Relazione dovrà quindi precisare, sulla base degli indirizzi sopra indicati, in modo chiaro ed inequivoco:

- a.1) L'inquadramento generale dell'intervento, identificando le aree di intervento e la loro futura destinazione (aree interne ed esterne) Punti 15
- a.2) Le caratteristiche funzionali e tecniche degli interventi che intende realizzare Punti 10
- a.3) Ogni altro elemento ritenuto utile per la valutazione della proposta, anche dal punto di vista dell'inserimento dei futuri immobili nel tessuto urbano, secondo le indicazioni del PGT vigente Punti 5

b) Impiego di soluzioni orientate al risparmio energetico, migliorative rispetto agli obblighi minimali di legge Punti 10

c) Cronoprogramma dei tempi di realizzazione e attivazione complessiva dell'intervento di rigenerazione urbana (espressi in anni) Punti 10

(5 punti per ogni anno inferiore ai 10 di durata massima prevista per lo sviluppo progettuale completo).

d) Sostenibilità economico-finanziaria della proposta tecnica) Punti 20

Si rammenta che l'offerta tecnica dovrà essere costituita dai seguenti allegati, obbligatori per la valutazione da parte della Commissione: (ferma la possibilità per il concorrente, di allegare tavole progettuali ulteriori che possano valere alla descrizione della proposta)

- Planimetrie di inquadramento;
- Planimetrie della proposta di sviluppo dell'ambito in scala 1:200 complete di piante - sezioni - prospetti con indicazione dei materiali costruttivi che si intendono utilizzare;

- Computi metrici estimativi di massima delle opere proposte e quadro economico di spesa;
- Opere di urbanizzazione riguardanti la sistemazione delle aree esterne (strade, verde, allacci ai pubblici servizi) in scala adeguata e con indicati i particolari costruttivi;
- Opere di urbanizzazione aggiuntive/migliorative rispetto a quelle indicate nelle schede di PGT;
- Rendering di inserimento del progetto nel contesto circostante.

Il progetto dovrà essere curato e firmato da un progettista in possesso dei requisiti corrispondenti all'entità economica delle opere previste.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un'area attrezzata a parcheggio di n.20 posti auto, con accessibilità lato viale Resistenza, interconnesso – ma separato - dalle restanti opere di urbanizzazione, da concedersi a cura dell'amministrazione comunale al Comando Provinciale della Guardia di Finanza.

B) Valutazione della proposta economica - Punti 30, assegnati in base a:

Importo complessivo offerto, superiore a quello posto a base di gara: **Punti 30.**

Condizioni per la partecipazione al procedimento di vendita

L'area oggetto del procedimento di vendita è inserita nell'ambito di trasformazione del Documento di Piano del PGT vigente denominato **AD4**, mentre per quanto riguarda lo stesso ambito nel Nuovo Documento di Piano adottato con **Delibera del consiglio comunale n.1/2023** è definito come ambito **T.02. GASOMETRO**. Poiché l'ambito di trasformazione urbana AD4 che interessa l'area oggetto di vendita è unitario e inscindibile e ricomprende anche l'area adiacente di Viale Resistenza attualmente occupata da popolazione nomade Rom, Sinti e Caminanti, l'offerente – oltre alla pulizia generale e/o eventuale bonifica dell'area da questi occupata - dovrà farsi carico dell'urbanizzazione di altra area con funzione analoga e ottemperante ai requisiti di legge, obbligandosi ad un impegno di spesa, per il suo approntamento, non inferiore a €. 1.000.000,00, come da relazione di stima agli atti. In via alternativa è possibile versare tale contributo economico equivalente all'Amministrazione comunale per la realizzazione diretta delle opere da parte di quest'ultima.

Il soggetto proponente nell'ambito della presente procedura potrà altresì proporre al Comune di Pavia la cessione gratuita di propria area, che – se ritenuta idonea dal Comune in sede di gara – potrà essere presa in considerazione ai fini della sua successiva acquisizione patrimoniale e compatibilizzazione con lo strumento urbanistico generale, previo parere favorevole del Consiglio comunale.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai fini dell'attribuzione dei punteggi verrà costituita una Commissione giudicatrice, nominata da ASM PAVIA SPA formata da 3 membri esperti, di cui uno indicato dal Comune di Pavia, che provvederà all'apertura, all'esame e valutazione delle offerte, nonché, infine, alla determinazione dei punteggi.

In particolare, i punteggi saranno assegnati in ragione dei motivati giudizi qualitativi che verranno espressi dalla Commissione, salvo che per i seguenti parametri, i cui punteggi saranno invece assegnati secondo le formule di seguito esposte. Per i parametri indicati **sub A** il punteggio numerico sarà espresso adottando la

seguinte scheda di valutazione ed applicando per ciascun elemento di valutazione sopra riportati le seguenti percentuali:

VALUTAZIONE PUNTEGGIO

Insufficiente	0,00 %
Sufficiente	50,00 %
Discreto	70,00 %
Buono	80,00 %
Ottimo	100,00 %

Per il parametro indicato **sub B** il punteggio numerico sarà espresso in modo proporzionale, attraverso l'applicazione della seguente formula matematica:

$$P = P_{max} \times (Offcon : Offmax)$$

Laddove:

- P è il punteggio assegnato al concorrente;
- Pmax è il punteggio massimo previsto per il sub criterio in oggetto;
- Offcon è l'offerta del concorrente in esame;
- Offmax è la miglior offerta formulata per ciascun parametro.

Nel caso di presentazione di una sola offerta valida od in mancanza di obiettivi termini di comparazione, ASM PAVIA SPA si riserva di procedere a valutazione discrezionale motivata la proposta pervenuta, in base ai parametri, per quanto applicabili, di cui al presente documento.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento del Consiglio di Amministrazione successivamente alla verifica della capacità a contrarre dell'Aggiudicatario.

ASM Pavia spa, in qualsiasi momento e fino alla stipulazione del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo di raccomandata A.R. o PEC e, conseguentemente, sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le unità immobiliari saranno vendute a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, diritti, ragioni, azioni, vincoli delle leggi vigenti, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale – con la semplice presentazione della domanda all'asta – ne accetta integralmente lo stato.

Sono posti a carico della parte acquirente:

- i costi per la rimozione e lo sgombero delle masserizie eventualmente presenti negli immobili acquistati;

- i costi per eventuali oneri di bonifica degli immobili oggetto di alienazione, così come ogni effetto, azione conseguente all'intervento stesso, nonché il subentro nella procedura di caratterizzazione dei suoli in corso a cura di ASM Pavia Spa. L'acquirente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti di ASM Pavia Spa o del Comune di Pavia per i costi sostenuti in relazione agli interventi di caratterizzazione e bonifica effettuati, esclusa ogni forma di rivalsa e richiesta di indennizzo nei confronti della Parte venditrice.

L'acquirente si obbliga inoltre a conferire i rifiuti speciali non pericolosi risultanti dalle operazioni di selezione e demolizione delle strutture esistenti su entrambi i siti ad oggetto della presente asta per i quali è ammissibile (Aut. N. 11/2022 - R) il trattamento presso l'impianto di recupero (R13, R12, R5) sito in località Montebellino – Comune di Pavia, attualmente in gestione alla controllata Technostone Srl in Liquidazione. Il prezzo di trattamento verrà definito da ASM Pavia con riguardo alle oggettive condizioni di mercato del momento, avendo cioè riguardo ai costi medi di smaltimento del periodo, così come risultanti da indagine di mercato che verrà svolta di concerto tra l'acquirente ed ASM Pavia ed in particolare avendo a riguardo ai prezzi praticati da impianti ubicati in Provincia di Pavia e nel territorio regionale.

Delle pattuizioni di cui al presente paragrafo dovrà essere data specifica menzione nell'atto di vendita, come patti accessori.

Gli immobili presenti nell'area ex Piscina non risultano sottoposti a vincolo storico architettonico ex D.Lgs. 42/2004. Relativamente agli immobili insistenti nell'area ex gasometro, è in corso procedimento per verifica di interesse culturale. L'acquirente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti di ASM Pavia Spa o del Comune di Pavia in relazione all'eventuale apposizione di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e a prescrizioni della Soprintendenza, comportanti limitazioni nell'uso, in considerazione del carattere storico, artistico, architettonico degli immobili insistenti nell'area oggetto dell'asta.

Gli immobili/aree denominati ex Gasometro sono oggi oggetto di caratterizzazione dei suoli ai fini di attivazione della procedura di bonifica degli stessi ai sensi del Dlgs 152/2006. La documentazione relativa è visionabile presso la sede di ASM Pavia spa, congiuntamente a tutti gli atti di provenienza dell'immobile posto a base di gara, previo appuntamento da fissarsi con le modalità ed i termini previsti per i chiarimenti.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/1/1996 n.662, per il relativo atto di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della legge 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di opere edilizie non autorizzate, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dal rogito.

La parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti posti al servizio degli immobili venduti ai requisiti richiesti dalle normative vigenti, al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario dovrà produrre a propria cura e spese la documentazione necessaria alla stipula dell'atto notarile di compravendita quali:

- Accatastamento;

- Frazionamento/aggiornamento catastale.

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'atto di compravendita sarà stipulato a Pavia c/o gli uffici di ASM Pavia, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente entro 120 giorni dall'atto di aggiudicazione definitiva.

Il prezzo finale di aggiudicazione, suddiviso percentualmente tra ASM Pavia e Comune di Pavia in funzione di quanto indicato in Tabella iniziale, dovrà essere versato integralmente al momento della stipula dell'atto notarile. **Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.**

Nell'atto verrà data quietanza del versamento rispettivamente ad ASM Pavia Spa e Comune di Pavia nelle misure e modalità sopra indicate.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto del complesso immobiliare, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza ASM Pavia Spa incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti ai trasferimenti immobiliari sono a carico della parte acquirente. A carico dell'acquirente sono inoltre posti i costi sino ad oggi sostenuti da ASM Pavia Spa per la caratterizzazione dei suoli, per l'importo di € 75.000,00 con obbligo di subentro dell'aggiudicatario nella relativa procedura amministrativa in essere presso gli Enti competenti, oltre ai costi propedeutici al presente documento, tra cui quelli di stima delle aree, quantificati in misura di € 25.000,00, che dovranno essere rimborsati ad ASM Pavia spa all'atto della formalizzazione della compravendita.

L'aggiudicatario risulta dunque obbligato a corrispondere ad ASM Pavia i predetti importi, in aggiunta al valore di cessione delle aree risultante dagli atti di gara.

Il prezzo di cessione degli immobili è di fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale, che comunque rimarranno a carico dell'acquirente. L'acquirente entrerà nel possesso materiale del bene acquistato all'atto di stipula.

ASM PAVIA Spa SI RISERVA ALTRESÌ LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

La presente procedura, mentre è impegnativa per le imprese concorrenti con la presentazione delle offerte, non costituisce per ASM PAVIA SPA vincolo di aggiudicazione, riservandosi la stessa di adottare i provvedimenti che riterrà opportuni. Con la presentazione di offerta, il concorrente accetta senza riserva alcuna e/o condizione i contenuti nel presente avviso d'asta pubblica.

IL PRESENTE AVVISO NON HA NATURA DI ANNUNCIO COMMERCIALE.

INFORMAZIONI GENERALI

Il Responsabile del progetto è il Direttore Generale di ASM Pavia S.p.A., Dott. Giuseppe Maria Chirico.

Per quanto non previsto dal presente documento si richiamano le norme del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i. il codice civile e le normative vigenti. Il presente documento verrà pubblicato sul sito internet di ASM Pavia Spa, del Comune di Pavia www.comune.pv.it, all'Albo Pretorio del Comune di Pavia. Il bando verrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana; per estratto su due quotidiani a tiratura nazionale e uno a tiratura locale.

Ai sensi dell'articolo 5 comma 2 del Decreto Ministeriale Infrastrutture e Trasporti del 2.12.2016, le spese per la pubblicazione sono rimborsate dall'acquirente ad ASM Pavia, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione. Asm Pavia comunicherà all'acquirente le relative modalità di pagamento.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

I concorrenti possono proporre ricorso presso il TAR LOMBARDIA - Sezione di Milano- entro i termini legislativamente previsti.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali conferiti saranno trattati in conformità da quanto previsto dal regolamento 2016/679/Ue e dal D.lgs. n. 196 del 30 Giugno 2003 "Codice Privacy". Il titolare del trattamento è ASM Pavia S.p.A. con sede in Via Donegani 7 -21 Pavia. Il responsabile della protezione dei dati personali è contattabile all'indirizzo E-mail dpo@asm.pv.it.

Il Responsabile del Progetto
(Dott. Giuseppe Maria Chirico)

