



# Comune di POZZUOLO MARTESANA

## DISCIPLINARE DI GARA

**PROCEDURA APERTA PER L'ALIENAZIONE DI AREA UBICATA IN POZZUOLO MARTESANA VIA MARTIRI DELLA LIBERAZIONE DESTINATA ESCLUSIVAMENTE ALLA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA BELLAVITI (VICOLO LUPI CACCIA) DA AGGIUDICARE MEDIANTE IL SISTEMA DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA AI SENSI DELL'ART. 95 DEL D.LGS. 18/04/2016 N. 50**

**ENTE:** Comune di Pozzuolo Martesana - via Martiri della Liberazione n. 11 – 20060 Pozzuolo Martesana (MI) – tel. 02.950908223 – pec: [comune.pozzuolomartesana.mi@legalmail.it](mailto:comune.pozzuolomartesana.mi@legalmail.it) - indirizzo Internet: [www.comune.pozzuolomartesana.mi.it](http://www.comune.pozzuolomartesana.mi.it)

Il Comune di Pozzuolo Martesana indice procedura aperta per l'alienazione di un'area ubicata in POZZUOLO MARTESANA VIA MARTIRI DELLA LIBERAZIONE DESTINATA ESCLUSIVAMENTE ALLA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA BELLAVITI (VICOLO LUPI CACCIA) DA AGGIUDICARE MEDIANTE IL SISTEMA DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA AI SENSI DELL'ART. 95 DEL D.LGS. 18/04/2016 N. 50

## PREMESSE

Il Comune di Pozzuolo Martesana:

- con deliberazione di Consiglio comunale n 5 del 08/04/2021, è stato stabilito di procedere all'alienazione dell'area di proprietà comunale, catastalmente identificata al foglio 6 – mapp. 54 sub 701, mapp. 54 sub702 – 405 – 408, nel Piano delle Regole come “Ambiti della città storica residenziali: categoria 1 – restauro e/o risanamento conservativo”, disciplinati dagli articoli 17 e 17.1 delle Norme Tecniche del PGT di Pozzuolo Martesana. In tema di destinazioni d'uso, per questa area, in deroga a quanto previsto della norma generale dell'ambito, non saranno ammesse: le destinazioni d'uso produttive identificate con le sigle b1, b2, b5, b6, b7; le destinazioni d'uso commerciali identificate con le sigle c3, c4; le destinazioni d'uso agricole identificate con le sigle f1, f2, f3, f4, f6; le destinazioni d'uso di servizio identificate con la sigla g4;
- per mezzo della Giunta Comunale con provvedimento deliberativo n. 16 del 04/05/2021 ha formulato atto di indirizzo teso alla valorizzazione del bene, stabilendo gli elementi di garanzia e tutela fondanti l'alienazione;
- con determinazione del Responsabile del settore 8 LL.PP, Manutenzione, Patrimonio e Sicurezza si è proceduto all'indizione dell'asta pubblica, per l'alienazione dell'area di proprietà comunale finalizzata alla realizzazione della nuova Piazza con accesso da Vicolo Lupi Caccia, secondo le indicazioni tecnico/economiche del qui “allegato 1” studio di fattibilità, parte integrante e sostanziale del presente disciplinare, con aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità /prezzo.

Il Responsabile del procedimento è il geom. Sandro Antognetti - Responsabile del Settore 8 LL.PP, Manutenzione, Patrimonio e Sicurezza dell'Unione dei comuni Lombarda Adda Martesana, di cui il Comune di Pozzuolo Martesana fa parte integrante.

La procedura d'asta è disciplinata dall'avviso di gara e dal presente disciplinare di gara.

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione di gara potranno essere richiesti esclusivamente tramite pec ai seguenti indirizzi: [comune.pozzuolomartesana.mi@legalmail.it](mailto:comune.pozzuolomartesana.mi@legalmail.it); [unione.addamartesana@pec.regione.lombardia.it](mailto:unione.addamartesana@pec.regione.lombardia.it)

Le richieste di chiarimento dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste di chiarimento proposte verranno pubblicate, in forma anonima, sui siti internet del Comune - <https://www.comune.pozzuolomartesana.mi.it> e <https://unioneaddamartesana.it>, nella sezione "Bandi di Gara e Contratti", in corrispondenza della gara in argomento. Non sono ammesse richieste di chiarimento telefoniche.

*Costituisce onere dei soggetti interessati a presentare offerta, verificare l'eventuale pubblicazione di rettifiche e/o integrazioni ed eventuali chiarimenti di interesse collettivo.*

## **ART. 1 - DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Immobili a Pozzuolo Martesana in via Martiri della Liberazione, con accesso da vicolo Lupi Caccia, di proprietà del Comune di Pozzuolo Martesana catastalmente identificati al foglio 6 – mappale 54 sub 701, mappale 54 sub702 mappali 405 e 408, nel Piano delle Regole del PGT “Ambiti della città storica residenziali: categoria 1 – restauro e/o risanamento conservativo, disciplinati dagli articoli 17 e 17.1 delle Norme Tecniche del PGT di Pozzuolo Martesana. In tema di destinazioni d'uso, per questa area, in deroga a quanto previsto della norma generale dell'ambito, non saranno ammesse: le destinazioni d'uso produttive identificate con le sigle b1, b2, b5, b6, b7; le destinazioni d'uso commerciali identificate con le sigle c3, c4; le destinazioni d'uso agricole identificate con le sigle f1, f2, f3, f4, f6; le destinazioni d'uso di servizio identificate con la sigla g4”.

## **ART. 2 - PREZZO A BASE D'ASTA PER L'ACQUISTO:**

Prezzo a base d'asta € 471.500,00 (euro quattrocentosettantunomilacinquecento/00) imposte, tasse, spese contrattuali inerenti il trasferimento ivi compresi oneri di frazionamento, notarili e catastali, nessuna esclusa a carico dell'assegnatario.

La corresponsione del prezzo avverrà attraverso:

- la realizzazione, previa progettazione, dell'intervento di riqualificazione degli spazi esterni della Corte Bellaviti con accesso dal vicolo Lupi Caccia, il cui studio di fattibilità è qui “allegato 1”, redatto dal Geom. Sandro Antognetti, costituito dalla seguente documentazione:
  - Allegato J - Relazione
  - Allegato X - Stima e QE
  - Allegato Y - Planimetria\_500
  - Allegato Z - Planimetria\_200

che definisce un valore complessivo di €. 471.500,00;

- l'aggiudicazione mediante il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs. 18/04/2016 n. 50 - Codice dei contratti pubblici e ai sensi del R.D. 827/24, che tenga in considerazione sia gli aspetti progettuali sia gli aspetti qualitativi dell'intervento nel suo complesso, ottenendo in luogo della corresponsione monetaria i servizi tecnici di progettazione di fattibilità tecnica ed economica, di progettazione definitiva/esecutiva, direzione dei lavori e tenuta della contabilità, nonché l'esecuzione delle opere di riqualificazione, complessivamente mediante operatori economici qualificati, nonché il trasferimento finale della piazza riqualificata al Comune di Pozzuolo Martesana, inclusi oneri, spese, frazionamenti, spese notarili, tasse di trasferimento, nessuna esclusa.

- la restituzione mediante trasferimento all'Ente delle aree esterne agli edifici puntualmente riqualificate e collaudate (con oneri a carico dell'assegnatario) ovvero preventivamente frazionate, rappresentate dalle aree bordate in colore rosso negli elaborati:
  - Allegato Y - Planimetria\_500
  - Allegato Z - Planimetria\_200
- il conguaglio prezzo dato dalla differenza del valore delle prestazioni professionali e dall'esecuzione delle opere, coincidenti con il valore di perizia del bene pari ad €. 471.500,00 e il valore offerto in sede di procedura d'asta, avverrà mediante riconoscimento economico diretto.

### ART. 3 CONDIZIONI GENERALI

Gli immobili saranno ceduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate tanto apparenti che non apparenti; lo stato degli immobili sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; sarà alienato libero da ipoteche e pignoramenti, da vincoli di sorta, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte del Comune di Pozzuolo Martesana di ulteriori opere di manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco al momento del rogito. La destinazione urbanistica degli immobili è altresì individuabile dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 08/04/2021, esecutiva ai sensi di legge.

Il valore è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia sul futuro valore dei beni ceduti.

Non si darà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, anche se eccedenti la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi, come dovrà espressamente dichiarare il partecipante, ben conosciuti.

L'indizione e l'esperimento della procedura aperta non vincolano ad alcun titolo il Comune di Pozzuolo Martesana al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita e l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi motivo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Pozzuolo Martesana, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile di procedere alla vendita.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione mentre rimangono vincolanti per gli offerenti per un periodo di **180 (centottanta) giorni** successivi a quello di svolgimento della prima seduta di gara pubblica.

L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro **180 (centottanta) giorni** successivi a quello di svolgimento della prima seduta di gara pubblica.

Tutte le spese notarili, imposte, tasse e frazionamenti inerenti al trasferimento del bene, intendendo per essi anche il trasferimento finale dei sedimi della piazza riqualificata dal Comune di Pozzuolo Martesana sono a carico della parte acquirente. Il prezzo di cessione è di fatto al netto di ogni onere economico, notarile catastale, nessuna esclusa, che comunque rimarranno a carico dell'acquirente.

L'acquirente entrerà in possesso materiale del bene acquistato all'atto della stipula e da quel momento sarà tenuto giuridicamente alla conservazione e tenuta in sicurezza.

#### ART. 4 - SOGGETTI AMMESSI

Sono ammesse a presentare offerta le persone fisiche e le persone giuridiche in possesso, **a pena di esclusione**, dei requisiti di ammissione sottoindicati, che intendono acquisire il bene e realizzare l'opera, secondo quanto prescritto nello studio di fattibilità.

#### ART. 5 - REQUISITI DI AMMISSIONE

Sono ammessi a presentare offerta **le persone fisiche** in possesso, **a pena di esclusione**, dei seguenti requisiti:

- che hanno capacità di agire;
- che si trovano nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- che non sono interdette, inabilite o fallite, che non sono in stato di insolvenza o di dissesto e a carico della quali non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- a carico delle quali non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previsto dall'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 comma 4 del medesimo decreto.
- che non sono state condannate per i delitti previsti dagli articoli 314, primo comma, 316-bis, 316-ter, 317, 318, 319, 319-bis, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 355, 356, 416, 416-bis, 437, 452-bis, 452-quater, 452-sexies, 452-septies, 452-quaterdecies, 501, 501-bis, 640, secondo comma, numero 1, 640-bis e 644, commessi in danno o a vantaggio di un'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa, che importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- a carico delle quali non è stata applicata, a seguito di sentenza o decreto penale definitivo ovvero di applicazione della pena su richiesta delle parti, la sanzione accessoria che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che non hanno liti pendenti, in sede giudiziale, nei confronti del Comune;
- che non hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;
- che non sono state protestate per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto;
- che non sono debitori nei confronti del Comune di Pozzuolo Martesana per somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale o sentenza per un importo superiore a € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Sono ammessi a presentare offerta **le persone giuridiche** in possesso, **a pena di esclusione**, dei seguenti requisiti:

- che non si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, e che nei confronti dell'impresa non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- a carico delle quali non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previsto dall'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 comma 4 del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli art. 88 comma 4 bis e 92 comma 2 e 3 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia. Resta fermo altresì quanto previsto dall'art. 34 bis commi 6 e 7 del D.lgs. 159/2011.
- a carico delle quali non è stata applicata, sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D. Lgs. n. 231/2001 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. n.81/2008;
- che non hanno liti pendenti, in sede giudiziale, nei confronti del Comune;
- che non hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;

- che non sono state protestate per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto;
- che non sono debitori nei confronti del Comune di Pozzuolo Martesana per somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale o sentenza per un importo superiore a € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

e che per le seguenti cariche sociali:

- titolare e tutti i direttori tecnici, ove presenti (se trattasi di impresa individuale);
- tutti i soci e tutti i direttori tecnici, ove presenti (se trattasi di società in nome collettivo);
- tutti i soci accomandatari e tutti i direttori tecnici, ove presenti (se trattasi di società in accomandita semplice);
- tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, socio unico, socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiori a quattro, e tutti i direttori tecnici, ove presenti (se trattasi di ogni altro tipo di società o consorzio);
- non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previsto dall'art. 67 del D.Lgs 6 Settembre 2011 n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 comma 4 del medesimo decreto;
- che non sono state condannate per i delitti previsti dagli articoli 314, primo comma, 316-bis, 316-ter, 317, 318, 319, 319-bis, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 355, 356, 416, 416-bis, 437, 452-bis, 452-quater, 452-sexies, 452-septies, 452-quaterdecies, 501, 501-bis, 640, secondo comma, numero 1, 640-bis e 644, commessi in danno o a vantaggio di un'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa, che importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- non è stata applicata, a seguito di sentenza o decreto penale definitivo ovvero di applicazione della pena su richiesta delle parti, la sanzione accessoria che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

Il concorrente attesta il possesso di tutti i requisiti e rende tutte le dichiarazioni richieste per la partecipazione alla procedura **a pena di esclusione**, compilando o riproducendo:

- **schema** *dichiarazione sostitutiva di certificazione/ atto di notorietà rese, ai sensi del DPR. 445/2000 e s.m.i ( **Allegato A** )* allegato al presente disciplinare parte integrante e sostanziale, corredata, **a pena di esclusione**, da fotocopia, in corso di validità, del documento d'identità, del sottoscrittore o dei sottoscrittori.

È possibile presentare offerta in forma associata.

In tal caso tutti i soggetti che intendono partecipare congiuntamente saranno obbligati in solido e dovranno, **a pena di esclusione**, essere in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara. In caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore di tutti i soggetti offerenti aggiudicatari.

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**.

*(Non è ammessa procura generale, ai sensi dell'art. 81 comma 3 del R.D. n. 827/1924).*

È ammessa l'offerta per conto di persone o operatori economici da nominare, così come indicato nell'allegato A – Schema dichiarazione ai sensi del d.p.r. 445/2000 e s.m.i..

Sono esclusi dal partecipare alla gara:

- i dipendenti del Comune di Pozzuolo Martesana che si trovano coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'area;

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.

## **ART. 6 DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'offerta deve essere costituito, **a pena di esclusione**, un deposito cauzionale **infruttifero** di pari al 10% dell'importo a base d'asta di € 471.500,00, esclusivamente con allegazione di assegno circolare non trasferibile, intestato al Comune di Pozzuolo Martesana, della somma di **€ 47.150,00**.

Il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni decorrenti dalla data di efficacia del provvedimento di aggiudicazione.

La corresponsione del prezzo al Comune di Pozzuolo Martesana avverrà attraverso:

1. la redazione e presentazione al Comune di Pozzuolo della Progettazione di fattibilità tecnica ed economica con termine garantito di 90 gg. dalla comunicazione di aggiudicazione dei beni;
2. la redazione e presentazione al Comune di Pozzuolo della Progettazione definitiva nel termine previsto di 180 gg. dalla comunicazione di approvazione della Progettazione di fattibilità tecnica ed economica;
3. la redazione e presentazione al Comune di Pozzuolo della Progettazione esecutiva nel termine previsto di 180 gg. dalla comunicazione di approvazione della Progettazione definitiva;
4. la Direzione dei lavori e l'esecuzione delle opere oggetto di progettazione con avvio e conclusione delle stesse entro 10 anni dalla comunicazione al Comune di Pozzuolo di approvazione della Progettazione esecutiva.

Le prestazioni professionali di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 (parziale), trattandosi di immobili in ordine ai quali si è espressa la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano prot. n. 12352 del 13/11/2014, (giusta perizia qui "Allegato 2"), dovranno essere eseguite da un professionista qualificato a redigere le fasi progettuali e di direzione dei lavori.

A garanzia delle prestazioni professionali e dell'esecuzione delle opere dovrà essere prestata polizza fideiussoria dell'importo di €. 471.500,00 bancaria e/o assicurativa intestata al Comune di Pozzuolo Martesana che dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2. cod. civ.;
- la piena operatività entro 15 gg. su semplice richiesta scritta del Comune di Pozzuolo Martesana;
- il rinnovo tacito della sua validità;
- che l'Operatore, per essere liberato dall'obbligo di pagamento del premio, deve consegnare al garante l'originale della fideiussione restituitole dal Comune garantito con autorizzazione di svincolo, oppure apposita dichiarazione liberatoria rilasciata dallo stesso Comune garantito.

La corresponsione del differenziale economico tra il valore a base d'asta e il prezzo offerto, dovrà essere riconosciuto entro 30 gg. dall'aggiudicazione, ovvero in via preordinata all'atto di rogito.

Il deposito cauzionale verrà restituito all'aggiudicatario contestualmente alla stipula del rogito.

Sul deposito cauzionale non maturano interessi.

## **ART. 7 TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

**Presentazioni offerte: esclusivamente nei giorni 02/11/2021 e 03/11/2021 dalle ore 09.00 alle ore 12.00 previo appuntamento telefonico al n. 342/8701581**

Termine: entro e non oltre le ore 12.00 del 03/11/2021, termine perentorio.

Indirizzo di ricezione: le offerte, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire, **previo appuntamento telefonico al n. 342/8701581, esclusivamente nei giorni 02/11/2021 e 03/11/2021 dalle ore 09.00 alle ore**

Modalità di presentazione dell'offerta e documentazione da presentare:

Il plico contenente l'offerta, le dichiarazioni e le documentazioni richieste, **pena l'esclusione dalla gara**, deve pervenire, **entro e non oltre, il termine perentorio** ed all'indirizzo sopra indicati. Il recapito del plico, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o con consegna a mano, entro il termine fissato per la presentazione delle offerte rimane ad esclusivo rischio del mittente, pertanto questa Amministrazione non assume responsabilità alcuna qualora, per qualsiasi motivo, il plico medesimo non venga recapitato entro il termine perentorio di cui sopra. Non saranno invocabili cause di forza maggiore. I plichi pervenuti in ritardo non saranno presi in considerazione. Trascorso il termine fissato per la scadenza della presentazione dell'offerta, non è riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente.

Orario di ricezione delle offerte: **previo appuntamento telefonico al n. 342/8701581, esclusivamente nei giorni 02/11/2021 e 03/11/2021 dalle ore 09.00 alle ore 12.00** all'UFFICIO PROTOCOLLO del COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA.

**Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.**

Il plico, **pena l'esclusione dalla gara**, deve essere chiuso e sigillato. Dovrà altresì recare all'esterno ben visibile la seguente dicitura:

**“OFFERTA PER L' ACQUISTO DI AREA UBICATA A POZZUOLO MARTESANA IN VIA MARTIRI DELLA LIBERAZIONE DESTINATA ESCLUSIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PIAZZA IN VICOLO LUPI CACCIA.”**

oltre all'indicazione dell'offerente con indirizzo, numero di telefono ed eventuale indirizzo PEC.

Detto plico dovrà contenere tre buste, a loro volta singolarmente chiuse e sigillate, con indicazione dell'oggetto della gara **“OFFERTA PER L' ACQUISTO DI AREA UBICATA A POZZUOLO MARTESANA IN VIA MARTIRI DELLA LIBERAZIONE DESTINATA ESCLUSIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PIAZZA IN VICOLO LUPI CACCIA e dell' operatore economico offerente con indirizzo, numero di telefono e pec**, e recanti all'esterno le seguenti diciture in relazione al rispettivo contenuto, rispettivamente **“A” - Documentazione “B”- Offerta tecnica- “C” Offerta economica .**

## **BUSTA A- DOCUMENTAZIONE**

*Nella busta “A” devono essere contenuti i seguenti documenti,*

dichiarazione sostitutiva, resa dalla persona fisica offerente o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente, ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 46, 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, **redatta compilando o riproducendo lo schema allegato A per le persone fisiche/giuridiche allegato al presente disciplinare di gara**, e corredata, **a pena di esclusione**, da fotocopia, in corso di validità, del documento d' identità del sottoscrittore;

**per le persone giuridiche**, la dichiarazione sostitutiva di certificazione/atto di notorietà, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., personalmente e sottoscritta:

- dal titolare e da tutti i direttori tecnici, ove presenti (se trattasi di impresa individuale);
- da tutti i soci e da tutti i direttori tecnici, ove presenti (se trattasi di società in nome collettivo);
- da tutti i soci accomandatari e da tutti i direttori tecnici, ove presenti (se trattasi di società in accomandita semplice);

- da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, dal socio unico, dal socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiori a quattro, e da tutti i direttori tecnici, ove presenti (se trattasi di ogni altro tipo di società o consorzio);

corredata, **a pena di esclusione**, da fotocopia, in corso di validità, del documento d'identità del sottoscrittore;

IL CONCORRENTE DEVE RENDERE TUTTE LE DICHIARAZIONI CONTENUTE NEI SUDETTI SCHEMI

**assegno circolare non trasferibile, intestato al Comune di Pozzuolo Martesana, della somma di € 47.150.00.**  
LA MANCANZA DELLA COSTITUZIONE DEL SUDETTO DEPOSITO CAUZIONALE SARÀ MOTIVO DI ESCLUSIONE DELL'ASTA.

- Perizia estimativa, redatta dall'Ing. Giuseppantonio Orlando (Allegato 1), per la valutazione di aree destinate alla realizzazione della nuova Piazza con accesso da Vicolo Lupi Caccia nel Comune di Pozzuolo Martesana, **siglata in ogni pagina e sottoscritta PER ACCETTAZIONE** nell'ultima pagina dalla persona fisica offerente o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente, in caso di offerta associata, da tutti gli offerenti associati, pena l'esclusione dall'asta;
- Progetto di fattibilità per la realizzazione della nuova Piazza c/o vicolo Lupi Caccia nel Comune di Pozzuolo Martesana, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 16 del 04/05/2021, siglata in ogni pagina e sottoscritta **PER ACCETTAZIONE** nell'ultima dalla persona fisica offerente o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente, in caso di offerta associata, da tutti gli offerenti associati.

**Eventuale:** in caso di offerta per procura speciale, **procura speciale** in originale o copia autentica,

- dichiarazione di avvenuta presa visione dei luoghi, rilasciata dal Comune di Pozzuolo Martesana da effettuarsi **previo appuntamento telefonico al n. 342/8701581, il giorno 19/10/2021 a partire dalle ore 14:00.**

***Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente alla gara dovranno produrre:***

- una dichiarazione sottoscritta da tutti i soggetti, attestante che partecipano alla gara in forma associata;
- la dichiarazione sostitutiva sub allegato "A" al presente disciplinare di gara dovrà essere prodotta e sottoscritta da tutti i soggetti.

## **BUSTA "B" - OFFERTA TECNICA**

La busta "B" Offerta tecnica dovrà riguardare quanto al successivo punto 9.2

Il concorrente dovrà produrre un **ELABORATO TECNICO** siglato in ogni pagina e sottoscritto, **a pena di esclusione**, nell'ultima pagina dalla persona fisica offerente o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente, in caso di offerta associata, da tutti gli offerenti associati e **da un professionista qualificato e abilitato, trattandosi di immobili in ordine ai quali si è espressa la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano.**

L'elaborato dovrà essere articolato in punti corrispondenti a ciascun sub criterio di valutazione, in modo che ogni punto sia esauriente e sviluppi tutti gli elementi, così come indicati nella tabella di valutazione al **art. 9.2** della presente disciplinare.

L'elaborato complessivamente non deve essere **superiore a n. 40 pagine**, stampate solo fronte, in formato A4, carattere Arial 11 interlinea singola, oltre a indice e copertina, **e dovrà essere siglato in ogni pagina e sottoscritto, a pena di esclusione, nell'ultima pagina come sopra indicato.**

Nelle 40 pagine, sono inclusi gli allegati tecnici e/o dimostrativi, foto, rendering ecc.; le pagine eccedenti le 40 non verranno valutate.

Il progetto tecnico dovrà essere elaborato ordinatamente per i singoli sub criteri, per porre la Commissione giudicatrice ad oggettivare le proprie valutazioni per specifica comparazione tecnica.

#### 4. CRONO PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA OPERA

La realizzazione dell'opera nel suo complesso dovrà sistematicamente rispettare le tempistiche massime già indicate nel progetto di fattibilità sotto riportato:

n	Fase	data inizio	data fine	durata
1	Pubblicazione e aggiudicazione asta pubblica	01/10/21	15/12/21	75
2	Procedure di redazione progetto di fattibilità tecnica ed economica	16/12/21	16/03/22	90
3	Procedure di redazione progetto definitivo	17/03/22	13/09/22	180
4	Procedure di redazione progetto esecutivo	14/09/22	13/03/23	180
5	Procedure di esecuzione delle opere	14/03/23	11/03/33	3650
6	Procedure di effettuazione della visita inerente al Collaudo Tecnico Amministrativo	12/03/33	10/07/33	120
7	Procedure di approvazione del Collaudo Tecnico Amministrativo, presa in consegna dell'opera, stipula atto cessione delle aree riqualificate al Comune e svincolo polizza fideiussoria.	11/07/33	08/11/33	120

fatti salvi impedimenti formalmente documentati, indipendenti dalla volontà del soggetto aggiudicatario del bene immobiliare.

#### BUSTA "C" - OFFERTA ECONOMICA

Nella busta contrassegnata con la lettera "C" ***“Offerta economica*** dovrà essere inserita, ***a pena di esclusione***, l'offerta economica, resa su carta legale o resa legale e redatta, compilando o riproducendo lo schema **allegato B** al presente disciplinare di gara, e sottoscritta, ***a pena di esclusione***, dalla persona fisica offerente o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente, in caso di offerta associata, da tutti gli offerenti associati, e corredata, da fotocopia, in corso di validità, del documento d'identità del sottoscrittore.

L'offerente dovrà indicare il prezzo offerto per l'acquisto dell'area.

Il prezzo dovrà essere espresso in cifre e in lettere con l'avvertimento che in caso di discordanza, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

**La firma dovrà essere leggibile ed apposta per esteso.**

Nel caso di partecipazione congiunta l'offerta economica dovrà essere prodotta e sottoscritta da tutti i soggetti.

(N.B.: riprodurre lo schema su allegato B inserendo il nominativo di tutti i soggetti)

#### ART. 8 - CAUSE DI ESCLUSIONE

L'offerta sarà dichiarata nulla, determinando la conseguente esclusione dalla gara:

- se pervenuta oltre il termine perentorio di ricezione;

- in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte;
- in caso di incertezza assoluta sul contenuto e sulla provenienza della stessa
- se l'offerente non è in possesso dei requisiti di ammissione richiesti;
- per omessa sottoscrizioni delle autocertificazioni e/o della documentazione richiesta e/o dell'offerta tecnica e/o dell'offerta economica;
- per omessa costituzione del deposito cauzionale a corredo dell'offerta,
- se il deposito cauzionale costituito a corredo dell'offerta è di valore inferiore a quanto richiesto
- se sono stati inserimenti elementi concernenti il prezzo in documenti non contenuti nella busta dedicata all' offerta economica;
- se riferita ad una sola parte della porzione dell'area in vendita;
- se incompleta e/o parziale o espressa in modo indeterminato;
- se sottoposta a condizioni;
- qualora l'offerta tecnica non sia sottoscritta da un professionista qualificato, trattandosi di immobili in ordine ai quali si è espressa la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano.
- se non è dimostrabile l'avvenuta presa visione dei luoghi, rilasciata dal Comune di Pozzuolo Martesana.

L' offerta non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati via PEC o RR, le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

*Eventuali irregolarità della documentazione amministrativa, che non rientrino nelle ipotesi sopra indicate, e con esclusione di quelle afferenti all'offerta tecnica e l'offerta economica, **potranno essere sanate**, al fine di garantire la massima partecipazione e di evitare esclusioni basate solo su errori di carattere formale. In tal caso al partecipante sarà accordata la possibilità di sanare l'irregolarità commessa e, se necessario, l'asta verrà sospesa ed aggiornata a nuova seduta pubblica di cui si darà comunicazione a tutti i partecipanti.*

## **ART. 9 - AGGIUDICAZIONE**

L' aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità / prezzo.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

**A - OFFERTA TECNICA** **max punti 80/100**

**B - OFFERTA ECONOMICA** **max punti 20 /100**

---

**Punteggio complessivo criteri di valutazione** **100/100**

Il **punteggio di valutazione dell'offerta** è determinato, per ciascun concorrente, con la seguente formula:

$$C(a) = P_t + P_e$$

dove:

$C_{(a)}$  è il punteggio complessivo assegnato al concorrente (a)

$P_t$  è il punteggio assegnato al concorrente (a) sull' offerta tecnica

$P_e$  è il punteggio assegnato al concorrente (a) sull' offerta economica

## 9.1 ELEMENTO A - OFFERTA TECNICA MAX 80 /100

L'appalto è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 3 del Codice dei Contratti pubblici.

## 9.2 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione sottoelencati, dove si evince anche la relativa ripartizione dei punteggi.

	VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA	Punteggio massimo	Punteggio sub totali
1	QUALITA' DELL'INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO DEI FABBRICATI OGGETTO DI ALIENAZIONE, COERENZA NORMATIVA GENERALE E SPECIALE E DI INSERIMENTO CON L'INTORNO		21
1.1	Caratteristiche estetiche e funzionali	7	
1.2	Caratteristiche ambientali	7	
1.3	Fruizione, caratteristiche innovative e integrative nel contesto	7	
2	QUALITA' DELL'INTERVENTO DI RECUPERO DEGLI SPAZI PUBBLICI OGGETTO DI CESSIONE ALL'ENTE, COERENZA NORMATIVA GENERALE E SPECIALE E DI INSERIMENTO CON L'INTORNO		45
2.1	Caratteristiche estetiche e funzionali	15	
2.2	Caratteristiche ambientali e paesaggistiche	15	
	Fruizione, caratteristiche innovative, integrative nel contesto e miglioramento dal punto di vista materico	15	
3	QUALITA', ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO PUBBLICO		14
3.1	Qualità dell'esecuzione del servizio e coerenza con la concezione progettuale	3	

3.2	Efficacia delle modalità di esecuzione del servizio anche con riferimento all'articolazione temporale delle varie fasi, misure/interventi finalizzati a garantire la qualità della prestazione fornita	4	
3.3	Efficacia ed efficienza delle modalità di interazione/integrazione con la committenza nelle diverse sedi	4	
3.5	Adeguatezza dei profili in relazione alla qualificazione professionale, alla relativa formazione, alle principali esperienze analoghe all'oggetto del contratto	3	
	TOTALE OFFERTA TECNICA		80
	OFFERTA ECONOMICA RISPETTO AL VALORE DI ALIENAZIONE		
	$p\text{-iesimo} = (\text{valore in esame} / \text{valore massimo offerto}) * 20$	20	20

Ai sensi dell'art. 95, comma 8, del Codice, è prevista una soglia **minima di sbarramento pari a 40 punti su 80**. Il concorrente **sarà escluso** dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla già menzionata soglia.

### 9.3 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

Il punteggio per gli elementi dell'"offerta tecnica" viene assegnato dalla Commissione Giudicatrice sulla base di criteri/sub criteri e pesi/sub pesi di cui al presente disciplinare.

La valutazione dei criteri/sub criteri tecnici avviene attraverso l'attribuzione dei coefficienti determinati con il "confronto a coppie" tra le offerte presentate, di cui al punto V. delle Linee guida Anac n. 2 del 21/09/2016, così come aggiornate, ed il confronto avviene sulla base delle preferenze accordate da ciascun commissario a ciascun criterio/sub criterio del progetto in confronto con tutti gli altri, secondo i criteri e sub criteri di cui al presente disciplinare di gara.

Ciascun commissario confronta il criteri/ sub criterio offerto di ciascun concorrente indicando quale preferisce e il grado di preferenza, variabile tra 1 e 6 (1 - nessuna preferenza; 2 - preferenza minima; 3 – preferenza piccola; 4 – preferenza media; 5 – preferenza grande; 6 - preferenza massima), non vengono utilizzati i valori intermedi.

Viene costruita, così, da ciascun commissario una matrice per ciascun criterio/sub criterio qualitativo da confrontare con un numero di righe pari al numero dei concorrenti meno uno e un numero di colonne pari al numero dei concorrenti, come nell'esempio sottostante, nella quale le lettere individuano i singoli concorrenti; in ciascuna casella viene collocata la lettera corrispondente al concorrente che per il criterio/sub criterio in esame è stato preferito con il relativo grado di preferenza e, in caso di parità, vengono collocate nella casella le lettere dei due concorrenti in confronto, assegnando un punto ad entrambe.

Al termine dei confronti del singolo criterio/sub criterio qualitativo si attribuiscono i coefficienti definitivi per quel criterio/sub criterio, trasformando la somma dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari al criterio/sub criterio qualitativo in esame mediante il "confronto a coppie", in coefficienti variabili tra zero ed uno.

Al concorrente che avrà riportato la somma più alta verrà assegnato il coefficiente definitivo pari ad uno, agli altri concorrenti verrà assegnato un coefficiente definitivo proporzionando a tale somma massima le restanti somme provvisorie, utilizzando la seguente proporzione:

$$C_n = S_n / C_{max}$$

dove:

$S_n$  = la somma dei coefficienti ottenuti dal concorrente -iesimo

$C_{max}$  = la somma dei coefficienti massima ottenuti dal concorrente il cui coefficiente definitivo è 1

$C_n$  = il coefficiente definitivo attribuito al concorrente -iesimo.

Il punteggio attribuito per il criterio/sub criterio in esame è dato dal prodotto tra il prodotto tra il coefficiente definitivo ( $C_n$ ) ottenuto da ciascun concorrente per il punteggio massimo previsto per il punteggio massimo previsto per il criterio/sub criterio di valutazione.

Nella definizione dei coefficienti si terrà conto di due cifre decimali dopo la virgola, con arrotondamento del secondo decimale all'unità superiore, se il terzo decimale è maggiore o secondo decimale all'unità superiore se il terzo decimale è maggiore o uguale a cinque, ovvero senza arrotondamento se il terzo decimale è inferiore a cinque.

Qualora le offerte ammesse fossero in numero inferiore a tre (3), la commissione giudicatrice procederà alla valutazione delle offerte tecniche attribuendo per ciascuno dei criterio/sub criterio sottoelencati, un punteggio con il metodo della media dei coefficienti, variabili da zero a uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Ogni criterio/sub criterio dell'offerta sarà valutato secondo la seguente griglia di criteri motivazionali.

<b>TABELLA FASCE DI VALUTAZIONE</b>	
<i><b>Coefficiente / giudizio</b></i>	<i><b>definizione</b></i>
0,00 INSUFFICIENTE	Proposta insufficiente, troppo generica ed inadeguata e carente in uno o più elementi principali richiesti dal criterio in valutazione. Nessuna rispondenza alle esigenze dell'Ente.
0,01-0,19 SCARSO	Proposta mediocre. Gli elementi del criterio in valutazione sono scarsamente sviluppati non si comprende il rispetto delle peculiarità richieste e la funzionalità di quanto offerto.
0,20-0,39 SUFFICIENTE	Proposta sufficiente. Offerta non completa rispetto a tutti gli aspetti in cui il criterio in valutazione si articola, poco operata predisposta in maniera parziale, comunque proposta accettabile al soddisfacimento delle basilari esigenze dell'Ente.
0,40-0,59 DISCRETO	Proposta pertinente raggiunge gli obiettivi definiti nel criterio in valutazione ma carente nell'analisi non dimostrando approfonditamente la qualità il merito funzionale e il rispetto delle peculiarità richieste.
0,60-0,79 BUONO	Proposta adeguata, i contenuti sono sviluppati in maniera completa e coerente con gli obiettivi contempla elementi tecnici e organizzati in linea con le caratteristiche tecniche e funzionali definite dall'Ente.

0,80-1,00 OTTIMO

Proposta ben operata sviluppata in modo esaustivo e completo, chiaro ed approfondito, contempla elementi tecnici e organizzativi di elevati livelli. Proposta perfettamente rispondente alle caratteristiche tecniche e funzionali definite dall' Ente.

Ciascun commissario attribuirà un coefficiente tra 0 e 1, come descritto analiticamente nella tabella sopra riportata. Successivamente, si procederà al calcolo della media dei coefficienti attribuiti dai commissari, moltiplicando la media ottenuta, arrotondata al secondo decimale, per il punteggio massimo previsto per ciascun criterio e si otterrà il punteggio conseguito da ogni concorrente.

Non verrà effettuata la riparametrazione.

Il punteggio totale dell'offerta tecnica sarà dato dalla somma dei punteggi ottenuti dal concorrente, iesimo in ciascun criterio/sub criterio.

La Commissione dichiarerà non ammissibili le offerte che non avranno conseguito un punteggio relativo all'offerta tecnica di almeno 40 punti su 80.

#### **METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA**

È attribuito all'elemento economico il punteggio massimo pari a 20.

Il punteggio per l'elemento "OFFERTA ECONOMICA", che verrà arrotondato al secondo decimale, sarà attribuito in modo proporzionale rispetto al maggior prezzo offerto.

In tal caso l'offerta migliore presentata ottiene il massimo del punteggio assegnabile, nel caso di specie 20 punti, mentre le altre offerte ottengono una frazione di tale punteggio, dato dalla seguente formula, chiamata (Formula al prezzo più alto):

$$P = PTOMax \times (Po/Pmax)$$

dove:

P = Punteggio assegnato al singolo concorrente

PTOMax = Punteggio massimo assegnabile

Po = Prezzo offerto dal singolo concorrente

Pmax = Prezzo offerto più alto in asta

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto alla base d' asta.

#### **9.4 METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI TOTALI**

Il bene sarà aggiudicato a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo maggiore, dato dalla somma aritmetica dei punteggi attribuiti per offerta economica e per offerta, secondo la seguente formula:

**PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA + PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA = PUNTEGGIO COMPLESSIVO**

L'aggiudicazione sarà pronunciata in favore dell'operatore economico la cui offerta sommando il punteggio ottenuto dall'offerta economica e il punteggio ottenuto dalla offerta tecnica, avrà conseguito il punteggio complessivo più alto.

## **ART. 10 - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

In seduta pubblica il giorno **09/11/2021 alle ore 14:00**, presso la sede del Comune di Pozzuolo Martesana, via Martiri della Liberazione 11 - la Commissione di gara procederà:

- a verificare la ricezione delle offerte tempestivamente presentate;
- all'apertura dei plichi pervenuti entro il termine perentorio e alla verifica del corretto confezionamento degli stessi;
- all'apertura delle buste contrassegnate dalla lettera "A" contenenti la documentazione richiesta per la partecipazione alla gara, alla verifica della regolarità della stessa e verificata la corrispondenza dei documenti prodotti a quanto prescritto nell'avviso e nel disciplinare di gara, verificato che non ricorrono cause di esclusione e che il concorrente, sulla base delle dichiarazioni presentate, è in possesso dei requisiti richiesti, ammette il concorrente alla fase successiva;
- all'apertura delle buste contrassegnate dalla lettera "B" contenenti le offerte tecniche dei concorrenti ammessi.

In una o più sedute riservate la commissione di gara procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente disciplinare.

La commissione procederà alla riparametrazione dei punteggi secondo quanto indicato nel presente disciplinare.

Successivamente, in seduta pubblica, la commissione di gara darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti che non hanno superato la soglia di ammissione relativa all'offerta tecnica.

Nella medesima seduta, o in una seduta pubblica successiva, la commissione di gara procederà all'apertura delle buste contrassegnate dalla lettera "C" contenenti le offerte economiche e procederà a dare lettura dei valori offerti e alla relativa valutazione in termini di punteggi.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per l'offerta tecnica, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

L'estrazione a sorte è effettuata con le modalità ritenute opportune dal Presidente della commissione di gara.

La Commissione procederà dunque all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.

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 in sede di gara.

La data della seconda seduta pubblica o di eventuali altre sedute verrà resa nota tramite pubblicazione, almeno 48 ore prima dell'espletamento, sui siti internet del Comune - <https://www.comune.pozzuolomartesana.mi.it> e <https://unioneaddamartesana.it>, nella sezione "Bandi di Gara e Contratti", in corrispondenza della gara in argomento.

Successivamente alla seduta pubblica NON sarà fornita alcuna comunicazione telefonica in merito ai risultati di gara.

Scaduto il termine di presentazione delle offerte e durante lo svolgimento procedura non è ammessa la produzione di nuove offerte anche se sostitutive od aggiuntive di offerta precedente.

Successivamente alla verifica della capacità a contrarre dell'Assegnatario, con determinazione dirigenziale verrà approvata il verbale di aggiudicazione e disposta l'aggiudicazione definitiva.

Il verbale di aggiudicazione sarà obbligatorio e vincolante per l'aggiudicatario, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune di Pozzuolo Martesana consegue alla stipula del rogito.

L'aggiudicazione non vincola od impegna in alcun modo il Comune che rimane impegnato solo dopo la stipula del rogito di compravendita; pertanto, il Comune potrà fino a quel momento, a proprio esclusivo e insindacabile giudizio, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e restituzione entro 30 giorni del deposito cauzionale, senza interessi ed escluso ogni altro indennizzo o risarcimento.

L'Amministrazione, in qualunque momento e fino alla stipula del rogito si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita per sopravvenuti insindacabili motivi di interesse pubblico. In tal caso ne verrà data comunicazione agli interessati a mezzo raccomandata e conseguentemente restituita la documentazione prodotta, ivi compreso il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

#### **ART. 11 – PENALITA'**

Ogni scostamento temporale rispetto al cronoprogramma di cui al punto 4, è assoggettato a penale, fatto salvo quanto appena a margine del cronoprogramma stesso.

Il calcolo della penale risulta parziale rispetto ad ogni singolo adempimento di cui ai nn. 2, 3, 4 e 5 del cronoprogramma, mentre l'applicazione sarà complessiva quale somma delle singole ed eventuali inadempienze temporali.

La penale è commisurata nella misura dell'1% per ogni settimana di ritardo rispetto ad ogni singolo adempimento di cui ai nn. 2, 3, 4 e 5 del cronoprogramma fino ad un massimo del 10%, oltre tale termine l'Ente provvederà all'incasso della garanzia al fine di provvedere direttamente all'adempimento, con avvio dell'azione risarcitoria del danno a carico dell'inadempiente.

#### **ART. 12 - STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

L'aggiudicatario dovrà provvedere entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, a versare in un'unica soluzione, la differenza fra il prezzo di aggiudicazione dell'immobile ed il valore a base d'asta.

Il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario.

La quietanza di pagamento dovrà essere esibita a rogito e sarà riportata nell'atto.

Nel caso di mancata effettuazione di tale versamento nel termine fissato, la vendita sarà ritenuta risolta e il deposito provvisorio sarà incamerato dall'Amministrazione.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il rogito di compravendita entro e non oltre 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, versando preordinatamente al Comune tutte le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta e dell'esito d'asta, qui quantificabili indicativamente in €. **1000,00=** ferme restando le spese, imposte e tasse di ogni genere inerenti al trasferimento, anch'esse a carico dell'aggiudicatario.

La proroga di detto termine potrà essere concessa solo per ulteriori 30 (trenta) giorni esclusivamente previa presentazione di idonea documentazione attestante la sussistenza di oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità.

A tal fine dovrà provvedere a comunicare entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, il nominativo del notaio di sua scelta e spesa che provvederà alla redazione dell'atto di compravendita, nonché a presentare la garanzia inerente alle prestazioni professionali e l'esecuzione delle opere dell'importo di €. 471.500,00, nonché a garanzia delle spese di frazionamento e ogni altra spesa connessa, accessoria nonché conseguente la stipula dell'atto di restituzione dei sedimi costitutivi la piazza pubblica al Comune di Pozzuolo Martesana, mediante polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa intestata al Comune di Pozzuolo Martesana che dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2. cod. civ.;
- la piena operatività entro 15 gg. su semplice richiesta scritta del Comune di Pozzuolo Martesana;
- il rinnovo tacito della sua validità;
- che l'Operatore, per essere liberato dall'obbligo di pagamento del premio, deve consegnare al garante l'originale della fidejussione restituitole dal Comune garantito con autorizzazione di svincolo, oppure apposita dichiarazione liberatoria rilasciata dallo stesso Comune garantito; tale liberatoria potrà avvenire in conseguenza dell'espletamento delle prestazioni professionali, dell'esecuzione delle opere dell'importo di €. 471.500,00, nonché dell'accollo delle spese di frazionamento e ogni altra spesa connessa, accessoria nonché conseguente la stipula dell'atto di restituzione dei sedimi costitutivi la piazza pubblica al Comune di Pozzuolo Martesana.

L'aggiudicatario dovrà presentare, preordinatamente alla stipula dell'atto di rogito, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, l'originale dei documenti auto certificati all'atto della presentazione dell'offerta, richiesti dall'Amministrazione.

In caso di mancata stipulazione del rogito nel termine prescritto per causa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà tenuto al risarcimento dei danni verso l'Amministrazione, la quale avrà la facoltà di scegliere se aggiudicare al secondo in graduatoria o se procedere ad un nuovo bando di vendita; in tal caso l'aggiudicatario dovrà rifondere tutte le spese che il Comune sosterrà per l'eventuale ripetizione dell'asta.

La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario, come indicato all'art. 6 del presente disciplinare, comporta l'incameramento della cauzione presentata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto.

### **ART. 13 - ALTRE INFORMAZIONI**

Trattandosi di immobili non liberamente accessibili, gli interessati devono accedere per prendere visione il giorno **19/10/2021 a partire dalle ore 14:00, previo appuntamento telefonico al n. 342/8701581** o mezzo e-mail dell'Ufficio tecnico, all'indirizzo **lavoripubblici@unioneaddamartesana.it**. La dichiarazione di presa visione dei luoghi, rilasciata dal Comune di Pozzuolo Martesana, dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa.

Le spese d'asta, comprese le spese di pubblicazione dell'avviso di gara e dell'avviso dell'esito di gara qui quantificabili indicativamente in €. **1000,00=** ed ogni altro onere connesso con la cessione sono a carico dell'aggiudicatario.

**La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30.12.1982 n. 955.**

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione mentre rimangono vincolanti per gli offerenti per un periodo di **180 (centottanta) giorni** successivi a quello di svolgimento della prima seduta di gara pubblica.

Il Comune di Pozzuolo Martesana potrà procedere alle verifiche della veridicità delle dichiarazioni prodotte in sede di gara e qualora risulti che l'aggiudicatario non è in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara procederà alla revoca dell'aggiudicazione, all'incameramento della cauzione presentata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto, nonché all'eventuale applicazione delle norme vigenti in materia di false dichiarazioni.

Si rammenta che la falsa dichiarazione comporta sanzioni penali (art. 76 del D.P.R. 445 del 28.12.2000) e costituisce inoltre causa di esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto.

Il concorrente attesta nella dichiarazione sostitutiva di certificazione/atto di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. (Allegato A) di aver preso visione dell'allegato "Informativa privacy" al presente disciplinare e di essere informato, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 ("GDPR") e del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente gara, nonché dell'esistenza dei diritti di cui all'articolo 7 del medesimo decreto legislativo e, acquisite tutte le informazioni di cui all' "Informativa privacy", con la presentazione dell'offerta, acconsente espressamente al trattamento dei dati personali come sopra definito (Allegato C).

Per quanto non previsto dall'avviso di gara e dal presente disciplinare si richiamano le norme del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i., il Codice civile e le normative vigenti.

### **ART. 13 - FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI**

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario o i partecipanti è competente il Foro di Milano. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare, sarà fatto riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, allo Statuto Comunale, al Regolamento per l'alienazione dei beni immobili del Comune di Pozzuolo Martesana, al Regolamento di contabilità e agli atti adottati per l'alienazione in oggetto.

Il Responsabile del Settore 8  
Geom. Sandro Antognetti

### **ALLEGATI:**

- studio di fattibilità dell'intervento di riqualificazione degli spazi esterni della Corte Bellaviti con accesso dal vicolo Lupi Caccia, redatta dal geom. Sandro Antognetti (**Allegato 1**)
- Perizia estimativa, prot. n. 6425, del 27/07/2020, redatta dall'Ing. Giuseppantonio Orlando in data 24/07/2020 (**Allegato 2**)
- Schema di dichiarazione sostitutiva di certificazione/atto di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. attestante il possesso dei requisiti di partecipazione (**Allegato A**)
- schema per la formulazione dell'offerta economica (**Allegato B**)
- informativa sulla privacy (**Allegato C**)