



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Area Servizi ai cittadini

Servizio Welfare casa - Gestione amministrativa del patrimonio

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI UNA PORZIONE DI TERRENO SITA IN SESTO SAN GIOVANNI - VIA CURIE - DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA NELL'AMBITO "ZSP 2 - P.I.I. CASCINA GATTI"

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. 1248 del 29 settembre 2023, il Comune di Sesto San Giovanni, proprietario di una porzione di terreno sita in Via Marie Curie s.n.c. in Sesto San Giovanni, nel rispetto dei principi di trasparenza e di correttezza dell'azione amministrativa

RENDE NOTO CHE

è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione della suddetta porzione di terreno sita in Via Marie Curie s.n.c. a Sesto San Giovanni.

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA

In esecuzione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2023/25 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 09/05/2023, aggiornato dalla n.26 del 24/07/2023, la procedura ha per oggetto l'alienazione della porzione di terreno di proprietà comunale sita in Sesto San Giovanni, Via Marie Curie s.n.c identificata al foglio 48 - mappali 99 e 103 del N.C.T., **superficie mq. 1.273,00**, come da perizia approvata con determinazione dirigenziale n.639 del 31/5/2022 e successivamente integrata dalla n.1084 del 30/08/2023.

Su tale lotto **è possibile edificare mq. 4.520,24** di superficie lorda (SL) interamente destinata ad edilizia residenziale convenzionata. Contestualmente alla firma del contratto di compravendita, dovrà quindi essere sottoscritta una **convenzione** tra l'aggiudicatario e il Comune di Sesto San Giovanni nella quale sono definiti una serie di obblighi che la parte acquirente dovrà rispettare, tra cui i criteri di esecuzione dell'intervento edilizio e di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata. La bozza della convenzione è stata approvata con deliberazione C.C. n. 31 del 21/4/2022 ed integrata con determinazione dirigenziale n. 419 del 5/4/2023.

2. DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione relativa alla presente procedura è composta da:

- Bando di alienazione e relativa modulistica, **da compilare**:
 - o allegati a1 e a2 domanda di partecipazione;

- allegato b dichiarazione di assenza di pene interdittive;
- allegato c offerta;
- Perizia tecnico estimativa relativa all'immobile (allegato d) e relativo allegato (allegato d1) oltre a integrazione della suddetta perizia (allegato d2);
- Prescrizioni tecniche dell'intervento (allegato e) approvato con determinazione dirigenziale n. 878 del 11/7/2022 , **da sottoscrivere**;
- Schema di convenzione (allegato f), con i relativi allegati, approvata con deliberazione CC n. 31 del 21/4/2022 ed integrata con determinazione dirigenziale n. 419 del 5/4/2023, **da sottoscrivere**;

3. VALORE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il valore a base di gara della porzione di terreno da alienare risulta pari ad **€ 2.151.700,00 (duemilionicentocinquantunomilasettecento/00)**, oltre IVA ad aliquota ordinaria. Detto valore è stato determinato con perizia estimativa, redatta dall'arch. Antonio Di Giorgio, Dirigente del Settore Edilizia Pubblica, Global Service - Verde e dall'arch. Elisa Gabutti, Responsabile del Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio e approvata con determinazione dirigenziale n.639 del 31/5/2022 e successivamente integrata dalla n.1084 del 30/08/2023.

L'area in vendita si presenta libera da cose o fabbricati, di recentissima sistemazione a conclusione delle opere di urbanizzazione indicate nel "Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ambito ZSp 2 - Cascina Gatti", ed è delimitata sul lato nord e lato est dal percorso pedonale del parco pubblico e per i restanti lati da una nuova strada e da un parcheggio pubblico.

Per maggiori informazioni sul bene oggetto dell'asta, si fa rinvio alla suddetta perizia di stima pubblicata unitamente al presente bando - allegati d, d1 e d2 - nei quali vengono indicati:

- caratteristiche morfologiche del Piano Integrato di Intervento;
- stato dei luoghi e caratteristiche generali;
- identificazione catastale e provenienza del bene;
- situazione urbanistica edilizia;
- considerazioni generali sui caratteri metodologici;
- definizione della superficie commerciale
- stima del valore dell'area e suo allegato

Su tale lotto **è possibile edificare mq. 4.520,24** di superficie lorda (SL) interamente destinata ad edilizia residenziale convenzionata. Il prezzo massimo di cessione al mq. di superficie commerciale di edilizia convenzionata è stato stabilito con determinazione dirigenziale n. 1084 del 30/08/2023 in **2.747,00 €/mq (duemilasettecentoquarantasette/00)** e costituisce anch'esso valore posto a base di



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

gara.

4. SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE

Potranno presentare offerta persone fisiche, imprese individuali, società o altri Enti, in forma singola o plurisoggettiva, che si trovino nel pieno e libero godimento dei diritti civili e non incorrano in divieti di contrattare con la Pubblica Amministrazione, né nei divieti speciali di comprare di cui all'articolo 1471 c.c.

Inoltre, se si tratta di una società o di altro Ente, l'acquisto dell'immobile deve essere consentito dallo Statuto in relazione all'oggetto sociale o allo scopo dell'Ente.

5. SOPRALLUOGO

È **obbligatorio** effettuare un sopralluogo presso l'area in questione.

Il concorrente potrà autonomamente verificare lo stato dei luoghi attestando l'attività svolta tramite dichiarazione presente nella domanda di partecipazione - allegato a1 punto 7 o a2 punto 10.

6. DESCRIZIONE DELL'OFFERTA

L'asta pubblica si svolge, secondo la procedura di cui alla L. 24 dicembre 1908, n. 783 e relativo Regolamento attuativo R.D. 17 giugno 1909 n. 454, per mezzo di offerte segrete ognuna delle quali dovrà prevedere:

- A) un'offerta **al rialzo** per la porzione di terreno in oggetto, il cui prezzo a base d'asta è pari a **€ 2.151.700,00 (duemilionicinquantunomilasettecento/00)** oltre IVA ad aliquota ordinaria;
- B) un'offerta **al ribasso** del valore al mq. commerciale di cessione dell'edilizia convenzionata, il cui prezzo a base d'asta è pari a **2.747,00 €/mq (duemilasettecentoquarantasette/00)**.

Per la presentazione dell'offerta, l'offerente dovrà indicare nell'apposito modulo (allegato c):

- A) il valore percentuale di incremento che intende offrire nel caso dell'offerta A;
- B) il valore percentuale di decremento che intende offrire nel caso dell'offerta B.

Tali valori dovranno essere maggiori o uguali a zero.

Il valore degli importi offerti dai partecipanti alla gara vengono calcolati come riportato di seguito:

$$\text{Importo}_{Ai} = 2.151.700,00 + (2.151.700,00 \times \% \text{rialzo}_{Ai})$$

$$\text{Importo}_{Bi} = 2.747,00 - (2.747,00 \times \% \text{ribasso}_{Bi})$$

dove

Importo_{Ai} è il valore dell'importo offerto dal partecipante *i*-esimo per l'offerta A;

Importo_{Bi} è il valore dell'importo offerto dal partecipante *i-esimo* per l'offerta B;

% rialzo_{Ai} è il valore percentuale di rialzo offerto dal partecipante *i-esimo* per l'offerta A;

% ribasso_{Bi} è il valore percentuale di ribasso offerto dal partecipante *i-esimo* per l'offerta B;

A mero titolo esemplificativo, con lo scopo di meglio chiarire i calcoli che verranno utilizzati per la definizione dell'aggiudicatario, si riporta il seguente esempio:

- se nell'offerta di tipo A viene indicato il valore **1,5%**, considerato che il valore a base d'asta è fissato a € 2.151.700,00, si intenderà che l'importo da liquidare al Comune in caso di aggiudicazione corrisponderà a € 2.183.975,50 (pari a € 2.151.700,00 + € 32.275,50);
- se nell'offerta di tipo B viene indicato il valore **3,5%**, considerato che il valore a base d'asta è fissato a 2.747,00 €/mq, si intenderà che l'importo al mq. di cessione dell'edilizia convenzionata in caso di aggiudicazione corrisponderà a €/mq 2.650,86 (pari a € 2.747,00 - € 96,15).

Tipo offerta	Importo a base d' asta	Modalità di offerta	ESEMPIO % offerta (da inserire nell'allegato c)	ESEMPIO Importo offerto
A	€ 2.151.700,00	al rialzo	1,5%	€ 2.183.975,50
B	€/mq.2.747,00	al ribasso	3,5%	€/mq 2.650,86

7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La gara verrà esperita e condotta attraverso l'utilizzo della piattaforma telematica regionale della Regione Lombardia di seguito denominata Sintel.

Le offerte devono pervenire, a pena di esclusione

entro le ore 12:00 del giorno 10 novembre 2023

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad offerta precedente. L'offerta in formato elettronico si considera ricevuta nel tempo indicato da Sintel, come risultante dai LOG del Sistema.

Allo scadere del termine fissato per la presentazione delle offerte, le stesse sono acquisite definitivamente da Sintel e, oltre ad essere non più modificabili o sostituibili, sono conservate da Sintel in modo segreto, riservato e sicuro.

Le offerte tardive saranno escluse in quanto irregolari.

La redazione dell'offerta da parte del concorrente dovrà avvenire seguendo le diverse fasi della procedura guidata di Sintel, predisponendo:



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

1. - "Busta telematica A - Documentazione amministrativa"
2. - "Busta telematica B - Offerta economica"

Al termine della predisposizione e della sottoscrizione con firma digitale di tutta la documentazione, l'offerta dovrà essere inviata attraverso Sintel.

Nell'apposita sezione "INVIA OFFERTA" relativa alla procedura selezionata in Sintel, i concorrenti dovranno inserire la documentazione di seguito elencata, in formato elettronico, redatta in lingua italiana e firmata digitalmente.

La **busta telematica A "Documentazione amministrativa"** deve contenere:

a) Domanda di partecipazione in conformità del modello allegato:

- "a.1", se il concorrente è una persona fisica,
- "a.2", se il concorrente è un'impresa, o una società o un altro Ente,

con l'assolvimento, in entrambi i casi, dell'imposta di bollo.

Qualora l'offerta sia fatta da più soggetti che si presentano **in forma plurisoggettiva**, dovrà essere presentata una distinta dichiarazione per ciascuno di essi.

Si precisa che il concorrente potrà, a sua scelta, sia redigere *ex novo* la dichiarazione ricopiando il testo di cui al suddetto modello, sia compilare lo stesso modello allegato, omettendo (in caso di riscrittura) o barrando (in caso di compilazione del modulo) le parti che non lo riguardano.

Avvertenze per la sottoscrizione della dichiarazione

La dichiarazione di cui alla lettera **a)** dovrà essere sottoscritta digitalmente:

- nel caso di persona fisica, il soggetto concorrente;
- nel caso di impresa individuale, il titolare della stessa;
- nel caso di società in nome collettivo, tutti i soci;
- nel caso di società in accomandita, tutti gli accomandatari;
- per ogni altro tipo di società e per gli Enti, gli amministratori muniti di rappresentanza e il socio unico persona fisica, o il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci. In quest'ultimo caso, se il socio di maggioranza è a sua volta una società, con riferimento a tale società la dichiarazione di cui si tratta non dovrà essere presentata, dovendosi intendere il relativo obbligo riferito solo ai soci di maggioranza persone fisiche.

In ogni caso la dichiarazione può essere sottoscritta anche da un soggetto autorizzato ad agire in nome e per conto del concorrente, purché sia allegata la relativa procura notarile firmata digitalmente.

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni contenute, l'Amministrazione aggiudicatrice potrà inoltre procedere, a campione, a verifiche d'ufficio anche per i concorrenti non aggiudicatari.

b) Dichiarazioni redatte in conformità del modello allegato sotto “**b**” con le modalità di sottoscrizione previste al punto **a**).

Se il concorrente è un'impresa, è gradito l'inserimento nella busta telematica amministrativa – come documentazione puramente facoltativa e non rilevante ai fini dell'ammissione alla gara – anche di una copia digitale del certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese rilasciato dalla C.C.I.A.A. di data non anteriore a sei mesi rispetto alla data della gara.

c) Prova dell'avvenuta costituzione di una cauzione del 10% (dieci per cento) dell'importo totale dell'immobile ovvero **€. 215.170,00**.

La cauzione va prestata esclusivamente in uno dei seguenti modi:

1. **pagamento PagoPA** attraverso il portale del Comune nella sezione dedicata al deposito cauzionale all'indirizzo

<https://sestosg.net/novita/notizie/pagamenti-online-con-pagopa-mypay/>

2. **ricevuta della Tesoreria Comunale** attestante il versamento della somma corrispondente, da effettuarsi esclusivamente per mezzo di bonifico bancario intestato alla Tesoreria stessa:

Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Agenzia di Sesto San Giovanni Viale Gramsci n. 1

IBAN - IT 34 C 01030 20700 000000264419

Si ricorda che, al fine di procedere all'incasso, la Tesoreria Comunale potrebbe porre in essere le dovute procedure espressamente previste dalla normativa antiriciclaggio in tema di verifiche occasionali fuori conto, secondo quanto previsto dalla Legge 197/2022, con conseguente allungamento dei tempi per il rilascio della ricevuta attestante il versamento effettuato;

3. **fideiussione bancaria o assicurativa** rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del d.lgs. 50/2016. Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-nonlegittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf

- <http://www.ivass.it/ivass/impreses.jsp/HomePage.jsp>

La garanzia fideiussoria dovrà:

- contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- **(in caso di partecipazione plurisoggettiva)** essere intestata a tutti gli operatori economici che partecipano all'asta ovvero, in caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2 lett. b) e c) del D.Lgs 50/2016, al solo consorzio;
- avere validità per 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- prevedere espressamente:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
 - la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
 - la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente;

Ai concorrenti non aggiudicatari, la cauzione prestata sarà restituita entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione, fatta eccezione per il secondo classificato, al quale la cauzione sarà restituita entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta.

Per l'aggiudicatario il deposito cauzionale verrà incamerato a titolo di acconto sul pagamento del prezzo.

Qualora la vendita non si perfezioni per causa imputabile all'aggiudicatario (mancata presentazione alla stipulazione del contratto, mancato pagamento integrale del prezzo, decadenza dall'aggiudicazione, ecc.), il Comune, a titolo di penale, procederà ad incamerare la cauzione, fatto salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

Costituisce, in ogni caso, danno risarcibile dall'aggiudicatario inadempiente la differenza tra il prezzo da lui offerto e quello effettivo di vendita, oltre ai relativi interessi dalla data di aggiudicazione a quella del pagamento e alle spese d'incanto e di reincanto (art. 67 del R.D. 17 giugno 1909 n. 454).

d) Schema di convenzione di cui all'allegato f al bando, sottoscritto digitalmente con le modalità di sottoscrizione previste al punto **a)**;

e) Il documento "Prescrizioni tecniche dell'intervento" di cui all'allegato e al bando, sottoscritto digitalmente con le modalità di sottoscrizione previste al punto **a)**;

La busta telematica B "Offerta economica" dovrà contenere:

a) Dichiarazione di offerta con l'assolvimento dell'imposta di bollo, sulla base del modello allegato **c** al bando, con l'indicazione, in cifre ed in lettere, dei seguenti valori:

- percentuale di incremento/rialzo per l'acquisto dell'immobile per l'offerta di tipo A;
- percentuale di decremento/ribasso per il prezzo al mq. commerciale di cessione dell'edilizia convenzionata per l'offerta di tipo B.

In caso di discordanza fra l'importo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Tale offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente con le modalità di sottoscrizione previste al punto a) della busta telematica amministrativa.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

b) Il piano finanziario iniziale (PEF) che dovrà garantire, in relazione all'offerta economica presentata e secondo la funzione che gli è propria, la sostenibilità dell'operazione che il concorrente intende realizzare.

Il PEF deve essere asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

L'attribuzione del punteggio economico avverrà unicamente sulla base di quanto offerto dal concorrente sul modello di "Offerta economica" di cui all'allegato **c**.

Pertanto la formulazione della graduatoria provvisoria verrà effettuata fuori piattaforma stante l'impossibilità per la piattaforma Sintel di gestire sia più di un parametro economico per modalità di trattativa diversificate, sia i relativi punteggi attribuiti secondo le modalità indicate al paragrafo 11 del presente bando.

Tuttavia, stante l'obbligo che la piattaforma Sintel impone al concorrente, durante il procedimento di invio dell'offerta, nella valorizzazione dei campi economici, il concorrente medesimo dovrà inserire, direttamente sulla piattaforma, quanto segue:

- nel campo "Offerta economica" presente a sistema, il concorrente inserisce, in cifre, il valore percentuale di rialzo che dovrà essere pari a quanto indicato nell'Offerta economica di cui al modello allegato **c** relativamente all'offerta di tipo A;
- quanto ai "Costi della sicurezza" presente a sistema, il concorrente valorizza con zero tale campo. I "Costi del personale" non saranno richiesti;
- nel campo "Costi della sicurezza derivanti da interferenza" presente a sistema, il concorrente inserisce un importo pari a zero, come definito dall'Amministrazione.

Poiché, come detto, la formulazione della graduatoria provvisoria avverrà "fuori piattaforma", in caso di discordanza varrà quanto indicato ed offerto dal concorrente sull'"Offerta economica" di cui al modello allegato **c** e non quanto invece riportato sulla piattaforma Sintel.

9. CONTROLLI SUL CONTENUTO DELLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Dopo la ricezione delle dichiarazioni sostitutive come sopra prodotte l'Amministrazione procederà a idonei controlli, anche a campione, circa la veridicità delle stesse, acquisendo d'ufficio le necessarie informazioni.

Essa potrà, per accelerare il procedimento, richiedere agli interessati di indicare l'amministrazione competente e gli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, l'Amministrazione trasmetterà gli atti all'autorità giudiziaria ai fini dell'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e se il soggetto che ha dichiarato il falso è risultato aggiudicatario ne dichiarerà immediatamente la decadenza dall'aggiudicazione.

10. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La verifica della documentazione amministrativa ai fini dell'ammissione dei concorrenti al procedimento e la successiva apertura delle offerte economiche inviate per via telematica, avranno luogo nei giorni successivi alla scadenza fissata, presso gli uffici del Comune, in **seduta pubblica**. La gestione telematica della procedura garantisce la tracciabilità di tutte le operazioni compiute, tra cui l'apertura dei file inviati dai concorrenti, e anche la garanzia di immodificabilità, segretezza e inviolabilità delle offerte.

Terminata la fase di apertura della busta amministrativa, si procederà, per i concorrenti ammessi, all'apertura delle buste telematiche contenenti l'offerta economica.

Tali sedute, se necessario, saranno aggiornate ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che comunque saranno comunicati ai concorrenti a mezzo Sintel.

Si invitano tutti gli interessati a monitorare e consultare periodicamente la piattaforma Sintel al fine di conoscere data e luogo di svolgimento delle sedute.

Si ricorda che la procedura di valutazione delle offerte economiche avverrà al di fuori della piattaforma Sintel, non potendo la stessa gestire l'assegnazione dei punteggi secondo i criteri stabiliti nel paragrafo n.11 del presente avviso.

È ammessa la presentazione di offerte per procura e per persona da nominare.

Nel caso di offerta per procura, a pena di esclusione, all'offerta stessa deve essere allegata la procura speciale in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio (art. 26 R.D. 17 giugno 1909 n. 454).

Nel caso di offerta per persona da nominare, trovano applicazione gli artt. 26 ss. del R.D. 17 giugno 1909 n. 454. In tal caso, nella documentazione di gara dovrà essere inserita anche la dichiarazione di riserva di nomina.

Qualora l'offerta sia fatta da più soggetti in partecipazione plurisoggettiva, tutti sono solidalmente obbligati e l'eventuale aggiudicazione avviene in comproprietà indivisa tra di essi. In tal caso, ciascun soggetto offerente ha l'onere di indicare la quota di comproprietà per la quale intende procedere all'acquisto; in mancanza di tale indicazione, l'aggiudicazione – e quindi la successiva vendita – avranno luogo per quote uguali tra di essi.

11. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La modalità di calcolo del punteggio finale utile per la definizione della graduatoria prevede due passaggi.

Nel primo passaggio, ad ognuno dei due elementi che compongono l'offerta economica, rispettivamente il valore della percentuale di incremento/rialzo nel caso di offerta di tipo A e di decremento/ribasso nel caso di offerta di tipo B, è attribuito un coefficiente, variabile tra 0 e 1, calcolato tramite un'interpolazione lineare tra l'offerta minima e quella massima presentata dai soggetti partecipanti alla gara. È attribuito valore 0 nel caso in cui l'importo offerto coincida con l'importo a base d'asta, mentre è attribuito valore 1 nel caso in cui la percentuale di incremento/decremento sia la maggiore tra quelle presentate dai soggetti partecipanti.

In dettaglio, per ogni partecipante viene calcolato il valore dell'offerta A e dell'offerta B nel seguente modo:

$$V_{Ai} = \% \text{ rialzo}_{Ai} / \% \text{ max rialzo}_{Ai}$$
$$V_{Bi} = \% \text{ ribasso}_{Bi} / \% \text{ max ribasso}_{Bi}$$

dove:

V_{Ai} è il valore assegnato al partecipante i-esimo per l'offerta A;

V_{Bi} è il valore assegnato al partecipante i-esimo per l'offerta B;

$\% \text{ rialzo}_{Ai}$ è il valore percentuale di rialzo offerto dal partecipante i-esimo per l'offerta A;

$\% \text{ ribasso}_{Bi}$ è il valore percentuale di ribasso offerto dal partecipante i-esimo per l'offerta B;

$\% \text{ max rialzo}_{Ai}$ è valore massimo percentuale di rialzo offerto tra tutti i partecipanti per l'offerta A;

$\% \text{ max ribasso}_{Bi}$ è valore massimo percentuale in termini assoluti di ribasso offerto tra tutti i partecipanti per l'offerta B;

Il secondo passaggio prevede che, ai valori così ottenuti venga applicato un fattore moltiplicativo, chiamato 'peso di ponderazione', definito dall'Amministrazione Comunale in modo tale da dare maggiore rilievo/peso a quelle offerte di tipo B che presentano un ribasso maggiore. In questo caso l'Amministrazione intende agevolare quanto più possibile i futuri acquirenti degli immobili di edilizia convenzionata che verranno realizzati sul terreno oggetto di alienazione, favorendo quelle



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

offerte che presentano lo sconto maggiore per minimizzare in questo modo il prezzo al mq di cessione dei suddetti immobili.

Si suddivide pertanto il valore totale del peso di ponderazione, pari a 100, tra le 2 tipologie di offerta nel seguente modo:

- n.40 punti all'offerta di tipo A che presenta il valore percentuale di rialzo maggiore
- n.60 punti all'offerta di tipo B che presenta il valore percentuale in termini assoluti di ribasso maggiore

Quindi per ottenere il punteggio parziale dell'offerta, il valore assegnato ad ogni partecipante per entrambe le tipologie di offerta viene moltiplicato per il relativo peso, come riportato di seguito:

$$\text{Punteggio}_{Ai} = V_{Ai} \times 40$$

$$\text{Punteggio}_{Bi} = V_{Bi} \times 60$$

Il punteggio totale, che definirà la graduatoria di aggiudicazione del presente bando, si ottiene sommando i punteggi parziali delle 2 tipologie di offerta per ogni partecipante nel seguente modo:

$$\text{Punteggio totale} = \text{Punteggio}_{Ai} + \text{Punteggio}_{Bi}$$

L'aggiudicazione sarà a favore del concorrente che avrà raggiunto il maggior punteggio totale nell'offerta presentata.

In caso di parità di punteggio finale di due o più offerte prime in graduatoria, prevarrà quella che avrà ottenuto il punteggio maggiore nell'offerta di tipo B.

In caso di parità anche dell'offerta di tipo B, si procederà in seduta pubblica, in presenza o con la possibilità di collegarsi in videoconferenza, al sorteggio.

Al termine delle operazioni sopra elencate, per la migliore offerta, la commissione esaminerà il piano economico-finanziario (PEF), che dovrà essere ritenuto congruo dalla commissione stessa.

Al piano economico finanziario presentato in sede di gara non verrà attribuito alcun punteggio.

L'Amministrazione procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

12. TERMINE DI EFFICACIA DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nell'ambito della gara vale come proposta ferma e irrevocabile di acquisto per un periodo di **180** (centoottanta) **giorni** dalla data dell'asta.

In tutti i casi in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, il Comune potrà aggiudicare le aree presenti nell'offerta del primo classificato a colui che risulti dallo scorrimento della graduatoria primo non aggiudicatario.

Ciò potrà avvenire previa acquisizione del consenso di quest'ultimo qualora la comunicazione della volontà di aggiudicare al soggetto venga effettuata oltre il sopra indicato termine di irrevocabilità dell'offerta.

13. AGGIUDICAZIONE - CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Successivamente all'espletamento delle operazioni di gara, si procederà alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dagli aggiudicatari nella domanda di partecipazione, dopo di che sarà disposta l'aggiudicazione con determinazione dirigenziale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita entro il termine fissato dal Comune, ovvero non provveda al pagamento del prezzo di aggiudicazione, ovvero receda dall'acquisto, si farà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione e il Comune di Sesto San Giovanni incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

L'immobile viene venduto e acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto e nella condizione urbanistica ed edilizia in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive.

La Parte Acquirente verrà immessa nel possesso dell'immobile acquistato a far tempo dalla data di stipulazione dell'atto di vendita.

Tutte le spese contrattuali, nonché le imposte di registro, ipotecarie e catastali, IVA, sono interamente a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 22 dell'allegato A, Parte II, del R.D. 17 giugno 1909 n. 454 e dell'art. 51 del Regolamento Comunale dei Contratti.

14. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO - PAGAMENTI

L'atto di compravendita sarà stipulato dopo l'adozione della determinazione dirigenziale di aggiudicazione a cura di un notaio incaricato dalla parte acquirente, avente sede nel territorio della provincia di Milano.

Contestualmente alla firma del contratto di compravendita, si dovrà procedere alla stipulazione della convenzione tra il Comune e l'aggiudicatario secondo lo schema che quest'ultimo ha già approvato e sottoscritto in fase di presentazione dell'offerta.

La convenzione sottoscritta e i relativi allegati saranno parte integrante del contratto ed allegati al contratto stesso.

Il pagamento dovrà essere eseguito a mezzo PagoPA secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione.

L'acquirente potrà provvedere al pagamento del prezzo di vendita, dedotta la somma già introitata dal Comune a titolo di acconto, scegliendo una delle seguenti opzioni:



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

1. versamento in un'unica soluzione dell'importo dovuto, entro la data di stipulazione del contratto, mediante presentazione di ricevuta di pagamento PagoPA da esibirsi al momento del rogito, pena la decadenza da ogni diritto conseguente all'aggiudicazione, l'incameramento della cauzione e fatti salvi i maggiori danni;
2. versamento in due rate, secondo la modalità di seguito indicate:
 - 1° rata - acconto: versamento del 50% dell'importo (oltre IVA ad aliquota ordinaria) presentando ricevuta di pagamento PagoPA oltre alla presentazione di prova dell'avvenuta costituzione di fidejussione bancaria, rilasciata secondo le modalità indicate all'art. 7 punto c-3, per un importo pari all'ammontare della seconda rata, comprensivo dell'IVA ad aliquota ordinaria e degli interessi legali fino alla data di corresponsione del saldo, da esibirsi al momento del rogito, pena la decadenza da ogni diritto conseguente all'aggiudicazione, l'incameramento della cauzione e fatti salvi i maggiori danni;
 - 2° rata - saldo: versamento del restante 50% dell'importo (oltre IVA ad aliquota ordinaria), entro 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto, presentando ricevuta di pagamento PagoPA, pena la riscossione immediata della garanzia.

15. FACOLTÀ DI REVOCA DELLA PROCEDURA

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare in ogni momento e fino alla stipulazione del contratto l'intera procedura di gara per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui tale procedura si fonda. In tal caso sarà restituita ai concorrenti la cauzione eventualmente già prestata, mentre è escluso qualsiasi indennizzo.

16. PUBBLICITÀ DELLA PROCEDURA

Ai sensi dell'art. 6, comma 6, del Regolamento Comunale delle alienazioni del patrimonio immobiliare il presente avviso è pubblicato, oltre che sulla piattaforma Sintel di gestione della procedura, all'Albo Pretorio comunale e sul portale dell'Ente all'indirizzo www.sestosg.net per 30 giorni e, per estratto, su un quotidiano ad edizione locale.

La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione definitiva è effettuata sul sito del Comune di Sesto San Giovanni e ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge.

17. RIMBORSO SPESE DI PROCEDURA

L'acquirente è tenuto a corrispondere al Comune di Sesto San Giovanni il rimborso delle spese della procedura di vendita che comprendono la pubblicazione dell'avviso di gara su un quotidiano, indicativamente quantificate in Euro 600,00 (Euro seicento/00) e specificate in sede di consuntivo.

Nella predetta somma non sono conteggiati gli oneri fiscali correlati alla stipulazione del contratto anch'essi a carico dell'acquirente.

18. NORMATIVA APPLICABILE

Per quanto non espressamente indicato nel presente bando valgono, in quanto applicabili, le vigenti disposizioni del Codice Civile, del Regolamento Comunale delle alienazioni del patrimonio immobiliare, nonché, in via residuale la L. 24 dicembre 1908, n. 783 e il relativo Regolamento attuativo R.D. 18 novembre 1909 n. 454 sulla unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato.

Il D.Lgs. 50/2016 trova applicazione solo per le norme espressamente richiamate nel presente bando e non si intende estesa all'intera procedura.

19. ULTERIORI INFORMAZIONI - IMPUGNAZIONI

Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Anna Brambilla

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare tramite l'apposita sezione della Piattaforma Sintel.

Tali richieste dovranno pervenire entro e non oltre il giorno 31 ottobre 2023

Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimento pervenute oltre il giorno sopra indicato.

Il Comune provvederà alla pubblicazione delle risposte entro il 3 novembre 2023,

Non verranno prese in considerazione richieste di chiarimenti inoltrate tramite mezzi diversi dalla Piattaforma Sintel.

Tutte le richieste e le relative risposte debitamente emendate in modo da garantire l'anonimato del richiedente nonché eventuali informazioni relative alla procedura, verranno messe a disposizione dei concorrenti sulla piattaforma Sintel nella sezione "comunicazioni di procedura"; gli stessi hanno l'onere di consultarle a decorrere dal periodo sopraindicato.

Avverso il presente bando è ammesso ricorso avanti al T.A.R. ai sensi dell'articolo 29 della legge n. 104 del 2010 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 1971, entro 120 giorni dalla stessa data.

20. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento dell'Unione Europea in data 27 aprile 2016 n. 2016/679/UE (c.d. "GDPR – General Data Protection Regulation"), in vigore dal 25 maggio 2018, si informa che:

- a) il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento del servizio di cui si tratta;
- b) il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici comunali, con l'utilizzo anche di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta, e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- c) il conferimento dei dati è obbligatorio per i soggetti che intendano concorrere alla gara;
- d) l'eventuale mancanza del conferimento dei dati necessari ai fini dell'ammissione comporterà l'esclusione dalla gara;
- e) i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici comunali e comunicati ad altri enti pubblici (per es., Prefettura, Procura della Repubblica);
- f) agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 15 e seguenti del Regolamento citato;
- g) il titolare del trattamento è il Comune di Sesto San Giovanni;
- h) il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Procedimento.

Sesto San Giovanni, 6 ottobre 2023

Il Direttore dell' Area dei Servizi ai cittadini
dott.ssa Anna Brambilla
[Firmato digitalmente]