

AVVISO PUBBLICO DI ALIENAZIONE

Procedura competitiva con offerte in aumento – Comparto immobiliare “Annonaria”

AEM Cremona S.p.A., società interamente partecipata dal Comune di Cremona, rende noto che intende procedere, mediante procedura competitiva pubblica con offerte in aumento, all'alienazione del comparto immobiliare denominato “Annonaria”, sito in Cremona, nell'ambito ricompreso tra via del Macello e via dell'Annona, secondo le condizioni stabilite nel presente Avviso, nel Disciplinare e nei relativi allegati.

1. Premesse e natura della procedura

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 5 giugno 2026 AEM Cremona S.p.A. ha avviato una preventiva fase esplorativa di mercato, conclusasi il 15 settembre 2026, finalizzata esclusivamente a verificare l'interesse del mercato e a supportare la migliore strutturazione della successiva procedura competitiva.

La presente procedura costituisce la fase competitiva di alienazione ed è aperta a tutti i soggetti in possesso dei requisiti indicati nel Disciplinare, indipendentemente dalla partecipazione o meno alla precedente fase esplorativa.

L'alienazione ha ad oggetto beni immobili appartenenti al patrimonio di AEM Cremona S.p.A. e non costituisce procedura di affidamento di lavori, servizi o forniture ai sensi del D.Lgs. 36/2023. La procedura è comunque condotta nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento, non discriminazione, concorrenza, economicità, correttezza e valorizzazione del patrimonio, tenuto conto della natura di AEM quale società a controllo pubblico.

2. Oggetto dell'alienazione e articolazione in lotti

Il compendio è suddiviso, ai fini della presente procedura, nei seguenti tre lotti di alienazione, come individuati da AEM sulla base dell'istruttoria svolta e della documentazione tecnica disponibile:

Lotto	Denominazione	Superficie indicativa	SLP disponibile indicativa	Base d'asta (oltre IVA se dovuta)
Lotto 1	Ex area MAAI / Ex Mercato Ortofrutticolo	13.000 mq	8.900 mq	€ 2.200.000,00
Lotto 2	Ex area Frigorifero	24.500 mq	16.500 mq	€ 2.350.000,00
Lotto 3	Ex area Macello	9.000 mq	10.825 mq	€ 2.950.000,00
Intero compendio	Lotti 1 + 2 + 3	46.500 mq	36.225 mq	€ 7.500.000,00

Le superfici sono riportate in via indicativa e riepilogativa. Ai fini dell'esatta identificazione dei beni fanno fede esclusivamente i dati catastali, le planimetrie, gli elaborati tecnici e gli atti resi disponibili da AEM nella documentazione di procedura e nella data room.

3. Modalità di partecipazione per lotti e per l'intero compendio

Ciascun concorrente può presentare:

- un'offerta per l'intero compendio;
- oppure**

- una o più offerte per singoli lotti, ciascuna autonoma e inserita nella relativa separata busta economica virtuale, secondo quanto previsto dal Disciplinare.

Non sono ammesse offerte cumulative o condizionate riferite a combinazioni parziali di lotti diverse dalla somma di offerte autonome per i singoli lotti. È ammessa la presentazione, da parte del medesimo soggetto, di offerte autonome per più lotti.

4. Valori a base e modalità di offerte presentabili

Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento rispetto alla relativa base d'asta. Le offerte pari o inferiori alla base d'asta sono escluse.

5. Regola di confronto tra offerta per l'intero compendio e offerte per i singoli lotti

Qualora pervenga almeno un'offerta valida per l'intero compendio e, contestualmente, offerte valide che consentano l'alienazione separata di tutti e tre i lotti, AEM confronterà la migliore offerta unitaria con la somma delle migliori offerte valide riferite ai singoli lotti, secondo le regole dettagliate nel Disciplinare.

In considerazione dell'interesse di AEM a privilegiare, ove economicamente sostenibile, l'alienazione unitaria del compendio, la migliore offerta per l'intero sarà preferita qualora il relativo importo non risulti inferiore di oltre il 2% rispetto alla somma delle migliori offerte valide presentate per i tre lotti, e quindi sia almeno pari al 98% di tale somma. La soglia del 2% è finalizzata a riconoscere il valore economico, gestionale e strategico della vendita unitaria senza determinare un sacrificio significativo dell'interesse alla massimizzazione del corrispettivo conseguibile dalla Società. Qualora la migliore offerta unitaria risulti inferiore a tale soglia, si procederà all'aggiudicazione separata dei lotti ai rispettivi migliori offerenti.

Qualora siano state presentate offerte valide soltanto per uno o due lotti e sia contestualmente presente un'offerta valida per l'intero compendio, quest'ultima sarà preferita, non risultando le due alternative direttamente comparabili sotto il profilo dell'integrale dismissione del patrimonio oggetto della procedura. In assenza di offerte valide per l'intero compendio, AEM potrà aggiudicare singolarmente uno o più lotti in relazione alle migliori offerte valide ricevute, ferma la facoltà di non procedere all'aggiudicazione nei casi previsti dagli atti della procedura.

6. Stato dei beni e vendita a corpo

I beni sono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, vincoli, oneri, pesi, limitazioni e criticità eventualmente esistenti, fatti salvi gli obblighi inderogabili di legge e quanto espressamente indicato negli atti di procedura.

Gli offerenti sono tenuti a svolgere, sotto la propria responsabilità, ogni verifica tecnica, urbanistica, edilizia, catastale, ambientale, manutentiva, patrimoniale, fiscale e amministrativa ritenuta necessaria ai fini della formulazione dell'offerta.

7. Documentazione e data room

La documentazione pubblica della procedura sarà resa disponibile all'indirizzo <https://nx104770.your-storageshare.de/s/jNBt4k9SND8rbiD> e attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale di AEM Cremona S.p.A., accessibile all'indirizzo <https://aemcremona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>, nonché secondo le ulteriori modalità di pubblicità indicate negli atti della procedura. Ulteriore documentazione tecnica e amministrativa sarà resa disponibile mediante apposita data room secondo le modalità indicate nel Disciplinare.

L'accesso alla data room potrà essere subordinato alla sottoscrizione dell'impegno di riservatezza. AEM garantirà condizioni di accesso omogenee e paritarie a tutti i soggetti interessati.

8. Sopralluogo

Il sopralluogo sui beni oggetto di offerta è obbligatorio. Le modalità di prenotazione, i termini e il rilascio dell'attestazione di avvenuto sopralluogo sono disciplinati nel Disciplinare. Il sopralluogo effettuato per

l'intero compendio vale anche per i singoli lotti; il sopralluogo effettuato per singolo lotto vale esclusivamente per il lotto visitato.

9. Cauzione e serietà dell'offerta

A garanzia della serietà dell'offerta, il concorrente deve costituire, per ciascuna offerta presentata, una cauzione pari al 5% della relativa base d'asta, con le modalità stabilite nel Disciplinare. La cauzione dell'aggiudicatario è trattenuta o escussa nei casi di decadenza, mancato pagamento o mancata stipula imputabili all'aggiudicatario.

10. Termine e modalità di presentazione delle offerte

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale di AEM Cremona S.p.A., accessibile all'indirizzo <https://aemcremona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>, **entro e non oltre le ore 23,59 del giorno 13/12/2026**, secondo le modalità e con la documentazione indicate nel Disciplinare. Non sono ammesse offerte presentate con modalità diverse da quella telematica.

11. Apertura delle offerte e aggiudicazione

L'apertura della documentazione amministrativa e delle offerte economiche presentate attraverso la piattaforma telematica avverrà in data **15 dicembre 2026**. L'aggiudicazione è effettuata secondo il criterio specificato nel Disciplinare.

AEM può procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché superiore alla base d'asta e ritenuta conveniente e conforme all'interesse patrimoniale della Società.

12. Facoltà di AEM

AEM si riserva, con provvedimento motivato e nel rispetto dei principi di correttezza e parità di trattamento, la facoltà di sospendere, prorogare, rettificare, revocare o non aggiudicare la procedura, in tutto o in parte, ove ricorrano ragioni di interesse societario, patrimoniale, tecnico o giuridico, senza che la partecipazione attribuisca diritto all'aggiudicazione o alla stipula. Restano ferme le responsabilità eventualmente derivanti da comportamenti contrari a buona fede secondo la disciplina applicabile.

13. Stipula e pagamento

L'aggiudicatario dovrà versare, entro 10 giorni lavorativi dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, un importo pari al 5% del prezzo offerto, imputandosi a tale importo l'eventuale cauzione in denaro già versata. Il saldo dovrà essere corrisposto entro e non oltre la stipula dell'atto notarile, che dovrà intervenire, salvo motivate esigenze, entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Le spese notarili, catastali, ipotecarie, fiscali e ogni altra spesa conseguente alla compravendita sono a carico dell'acquirente, salvo quelle che per legge gravano inderogabilmente sul venditore.

14. Pubblicità, chiarimenti e comunicazioni

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale di AEM Cremona S.p.A. e sugli ulteriori canali individuati dalla Società. Le richieste di chiarimento dovranno essere formulate entro il termine indicato nel Disciplinare. Le risposte di interesse generale saranno pubblicate in forma anonima e costituiranno parte integrante della documentazione di procedura.

15. Responsabile della procedura e contatti

Responsabile della procedura: Dott. Lorenzo Fommei.

PEC: aemspa@pec.aemcremona.it

Referenti tecnici per sopralluoghi e data room: Ing. Annalisa Bonini / Geom. Carlo Mancini.

16. Trattamento dei dati personali

I dati personali acquisiti saranno trattati da AEM Cremona S.p.A., in qualità di titolare del trattamento, per le finalità connesse alla gestione della procedura, alle verifiche, all'eventuale stipula e agli adempimenti amministrativi, contabili, fiscali e legali, secondo il Regolamento (UE) 2016/679 e la normativa nazionale applicabile.

17. Documenti della procedura

- Disciplinare della procedura competitiva;
- Documentazione tecnica dei tre lotti;
- modello di domanda di partecipazione e dichiarazioni;
- modelli di offerta economica;
- impegno di riservatezza per l'accesso alla data room;
- informativa privacy;
- ulteriore documentazione tecnica e amministrativa indicata nell'elenco della data room.

Cremona, 08/10/2026

IL DIRETTORE GENERALE

dott. Lorenzo Fommei

documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.