



COMUNE DI CAMPOGALLIANO

Provincia di Modena

C.F. e P.I. 00308030360

Piazza Vittorio Emanuele II, 1 – C.A.P. 41011

Tel. 059/899411 - Fax 059/899430

Settore Servizi al Territorio

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE ULTRAVENTENNALE SU AREA DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATA IN CAMPOGALLIANO, OCCUPATA DA UNA STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
SERVIZI AL TERRITORIO**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 28/09/2023 e della successiva determinazione a contrattare n. 322 del 13/12/2023,

INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA

1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Campogalliano con sede in Piazza Vittorio Emanuele II n. 1 – Campogalliano (MO)

Tel. 059.899484

E-mail: protocollo@cert.comune.campogalliano.mo.it

2. Referenti per informazioni in merito all'asta

Responsabile del procedimento: arch. Daniela De Angelis

Referente procedimento: arch. Alberto Suardi - Tel. 059/899458

3. Procedura di gara

Procedura aperta.

4. Oggetto

Costituzione di diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 c.c. e segg., della durata di anni venticinque (25) su area di proprietà comunale, ubicate in Campogalliano su cui insiste una stazione radio base di telefonia mobile. Il diritto di superficie sarà finalizzato al mantenimento, sull' area oggetto di concessione, dell'impianto esistente per il servizio di

telefonia mobile e trasmissione dati, ovvero alla sua implementazione, nel rispetto della vigente normativa a tutela della salute pubblica, direttamente a cura del Concessionario.

5. Descrizione del bene

L' area rientra nel patrimonio disponibile del Comune di Campogalliano ed è di seguito descritta:

Lotto unico costituito da un'area di seguito identificata:

- N.C.T. foglio 15 mappale 164, (parte di circa mq 150 evidenziata nella planimetria all. 1), seminativo, classe 3 – destinazione da vigente PSC “Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale o sovracomunale”;

- L' area, su cui insiste una stazione radio base di telefonia mobile, comprensiva delle strutture complementari, antenne ed apparecchiature radio, delimitata da opportuna recinzione, è concessa in locazione, per una parte di superficie di circa 150 mq, a un gestore di telecomunicazioni, in virtù del seguente contratto, ad oggi vigente, valido ed efficace:

AREA	CONTRATTO/SCADENZA	GESTORE	CANONE ANNUO
N.C.T. foglio 15 mappale 164 – via Abate	Locazione Scadenza 31.12.2028	Cellnex Italia SPA (ex Galata)	€ 7.900,00

L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Campogalliano, nella posizione di locatore del contratto di locazione sopra indicato ed attualmente in essere, a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie e fino alla naturale scadenza del contratto stesso.

6. Durata del diritto di superficie

Il periodo di durata del diritto di superficie viene definito in anni venticinque (25) dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla scadenza del termine l' area tornerà nella piena proprietà e disponibilità dell'Amministrazione comunale, unitamente agli eventuali manufatti che saranno costruiti dal superficiario o suoi aventi causa nel periodo di vigenza del contratto, con obbligo del concessionario di rimuovere ogni manufatto o impianto non più utilizzato per l'esercizio dei servizi di telefonia mobile.

7. Importo a base di gara

Prezzo a base d'asta a corpo ed onnicomprensivo:

- Lotto UNICO **€ 80.000,00**;

oltre IVA e tasse di legge se dovute.

I valori sono determinati al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, restando l'Amministrazione concedente sollevata dal fornire garanzia su ogni possibilità di futuro utilizzo dell'immobile ceduto. In particolare, il Comune di Campogalliano non assume alcuna responsabilità in merito alla funzionalità ed efficienza degli impianti attualmente in essere e alla loro conformità alle norme di legge vigenti.

8. Cauzioni e garanzie richieste

Deposito cauzionale, da versare mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria comunale c/o BANCO BPM, FILIALE CAMPOGALLIANO via Risorgimento, 13
codice IBAN:IT27 G 05034 66670 000000169147,
pari al 10% dell'importo a base d'asta e quantificato in 8.000,00€, indicando quale causale "Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie area via Abate";

9. Condizioni di partecipazione

Le offerte dovranno pervenire a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con raccomandata A.R. o mediante consegna diretta all' – Ufficio protocollo del Comune di Campogalliano, in Piazza Vittorio Emanuele II, n.1, ovvero anche a mezzo corriere o di personale dell'Impresa partecipante, in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, **entro le ore 12,00 del giorno 13/01/2024** al seguente indirizzo:

*Comune di Campogalliano
Piazza Vittorio Emanuele II n. 1
41011 Campogalliano (MO)*

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente. Non fa fede la data del timbro postale. Le offerte presentate oltre tale termine non potranno in ogni caso essere ammesse alla gara. Oltre tale termine non sarà ammessa alcun'altra domanda/offerta, anche se sostitutiva o integrativa di domanda/offerta precedente.

Il recapito del plico resta a esclusivo carico e rischio del mittente.

Sul plico dovranno essere indicati esternamente nominativo, indirizzo, numero di telefono del soggetto mittente, e la seguente dicitura:

- "Offerta per costituzione diritto di superficie su area di proprietà comunale via Abate";

Ciascun plico di gara dovrà includere :

1. Una prima busta, idoneamente sigillata, con la dicitura "Documenti amministrativi" contenente a pena di esclusione:

a) Dichiarazione sostitutiva resa dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, redatta in carta libera conformemente al modello allegato, corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, attestante:

(Per le persone fisiche)

- ✓ di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione;
- ✓ di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

(per le persone giuridiche)

- ✓ che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- ✓ di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione;
- ✓ che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- ✓ che il concorrente non ha commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale;
- ✓ che, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi, non sussistono le cause ostative all'ammissione alla gara previste dal D.Lgs. n. 159/2011 s.m.i. (normativa antimafia);
- ✓ di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- ✓ di non essersi resa gravemente colpevole di false dichiarazioni circa il possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione agli appalti;
- ✓ che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri concorrenti alla presente gara;

(per tutti)

- ✓ di aver preso visione del bando di gara e di accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni in esso contenute;
- ✓ di avere preso conoscenza delle aree oggetto di concessione;
- ✓ di accettare tutte le condizioni imposte al punto 15 del presente bando d'asta;
- ✓ di giudicare il prezzo a base d'asta congruo e remunerativo e tale da consentire l'aumento offerto.

b) ricevuta o attestazione comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale, quantificato come al punto 8) di cui sopra, da effettuarsi mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria comunale c/o BANCO BPM, FILIALE CAMPOGALLIANO via Risorgimento, 13 - codice IBAN:IT27 G 05034 66670 000000169147, indicando quale causale "Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie area via Abate".

Non è accettata la cauzione costituita da fidejussione.

2. Una **seconda busta**, idoneamente sigillata, con la dicitura "*Offerta economica*" contenente l'offerta economica redatta in competente bollo, conformemente al modello allegato, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del corrispettivo offerto per la costituzione del diritto di superficie sull'immobile.

10. Criterio di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà secondo i criteri previsti dagli artt. 73, lett. C) e 76 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827 del 23.05.1924, per mezzo di offerte segrete in aumento o alla pari da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato per ciascun Lotto.

Non sono ammesse offerte in ribasso, in variante, condizionate o parziali.

La gara verrà aggiudicata al concorrente che avrà offerto il prezzo più elevato. In caso di offerte uguali la gara sarà aggiudicata per sorteggio.

11. Scadenza fissata per la ricezione delle offerte

Ore **12:00** del giorno **13. 01.2024**.

12. Lingua utilizzabile nelle offerte

Tutti i documenti presentati devono essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata, a pena di esclusione.

13. Periodo minimo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta

180 giorni dalla scadenza fissata per la ricezione delle offerte.

14. Modalità di aperture delle offerte

I plichi contenenti le offerte per ciascun Lotto saranno aperti in seduta pubblica il giorno **16/01/2024** alle ore **10.00** presso una sala del Comune di Campogalliano, Piazza Vittorio Emanuele II n. 1 – Campogalliano (MO), secondo le seguenti operazioni:

- 1) verifica dell'integrità dei plichi pervenuti nei termini indicati, e quindi alla loro apertura, verificando la presenza nel plico delle buste 1 e 2 che, a loro volta, dovranno risultare integre e rispondenti a quanto richiesto nel bando di gara;
- 2) apertura della busta 1 con valutazione di tutta la documentazione richiesta e la rispondenza del contenuto a quanto prescritto nel bando di gara ai fini dell'ammissione o esclusione dei partecipanti alla gara;
- 3) apertura della busta 2 "offerta economica" e verifica del contenuto;
- 4) formulazione della graduatoria in relazione al criterio del miglior prezzo e conseguente dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria.

Alla seduta pubblica di gara potranno intervenire i titolari, i legali rappresentanti delle imprese o i soggetti che esibiranno all'organo giudicante procura idonea a comprovare legittimamente la presenza in nome e per conto delle imprese concorrenti. Potranno altresì intervenire alla suddetta seduta altri soggetti delle ditte partecipanti, anche solo muniti di semplice delega, ai quali sarà permesso solo di assistere alle operazioni senza peraltro poter formulare e tanto meno far verbalizzare alcuna osservazione.

La graduatoria ha carattere provvisoria ed è subordinata all'esito positivo delle verifiche di legge e dei controlli sul primo in graduatoria in ordine al possesso dei requisiti prescritti.

15. Altre informazioni

- ✓ L'Amministrazione garantisce ai soggetti interessati a presentare offerta la possibilità di effettuare sopralluoghi all'area, da concordare previo appuntamento telefonico allo 059.899458 – ufficio Patrimonio.
- ✓ L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Campogalliano, proprietario, nella posizione di locatore del contratto di locazione indicato al punto 5) "Descrizione del bene" ed attualmente in essere, assumendone tutti i relativi obblighi e diritti, a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie e fino alla naturale scadenza del contratto stesso.
- ✓ L'area oggetto della presente procedura è ceduta in diritto di superficie a corpo e non a

misura, previo frazionamento a cura e spese dell'aggiudicatario, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del presente bando, anche con riferimento agli impianti esistenti - stazioni radio base di telefonia mobile, comprensive delle strutture complementari, antenne ed apparecchiature radio, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi.

- ✓ L'aggiudicatario sarà tenuto a garantire, per tutto il periodo di durata del diritto di superficie, la destinazione d'uso dell' area a servizio di impianti di telefonia mobile o telecomunicazioni; a tale scopo, il concessionario potrà stipulare nuovi contratti con gestori di telecomunicazioni, con durata massima pari all'anno in corso alla scadenza del diritto di superficie, come previsto dall'art. 954 c.c.
- ✓ Alla scadenza del diritto di superficie, l'Amministrazione proprietaria subentrerà negli eventuali contratti di locazione stipulati dal superficiario, ad oggetto gli impianti e le strutture presenti sull' area, per la durata residua e a condizione che gli stessi non prevedano alcun onere da parte dell'Amministrazione Comunale e in ogni caso con manleva per qualsiasi onere pregresso.
- ✓ Resta esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione concedente per eventuali errori materiali nella descrizione del bene oggetto della presente procedura, nell'indicazione delle superfici, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore ed in tutte le sue parti.
- ✓ Sono ammesse offerte congiunte da parte di due o più soggetti. In tal caso l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti.

In caso di offerta congiunta la dichiarazione sostitutiva (punto 9, lett. a) deve essere prodotta da tutti i soggetti e, in caso di aggiudicazione, la costituzione del diritto di superficie avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.
- ✓ L'Amministrazione comunale procederà all'aggiudicazione della gara anche nel caso di una sola offerta valida, purchè ritenuta congrua.
- ✓ Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta. Ai concorrenti non aggiudicatari sarà svincolato il deposito cauzionale al momento della stipula dell'atto notarile con l'aggiudicatario. L'aggiudicazione sarà vincolante a tutti gli effetti di legge per

l'aggiudicatario dal momento della comunicazione del relativo provvedimento.

- ✓ Il contratto verrà stipulato per atto pubblico a rogito di un notaio scelto dall'aggiudicatario entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, salva diversa valutazione effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.
- ✓ il Comune di Campogalliano provvederà, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, ad inviare apposita comunicazione al gestore locatario, ai fini dell'eventuale esercizio, nel termine dei successivi trenta giorni, del diritto di prelazione ad oggetto la concessione in diritto di superficie dell' area, come pattuito contrattualmente tra le parti.

L'amministrazione Comunale darà notizia all'Aggiudicatario del mancato esercizio del diritto di prelazione, ai fini del rispetto del termine per la stipula dell'atto notarile di concessione, come sopra indicato.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto sono a carico della parte acquirente.

- ✓ Qualora, per motivi imputabili all'aggiudicatario, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale e di richiedere il risarcimento dei danni, come di seguito quantificabili:
 - importo degli interessi legali calcolati sul prezzo offerto, dalla scadenza per la stipula dell'atto di compravendita alla data in cui è stata dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione;
 - nel caso di pluralità di offerte, la differenza tra l'importo offerto dall'aggiudicatario e l'importo offerto dal secondo in graduatoria;
 - in caso di unica offerta, la differenza tra l'importo offerto dall'aggiudicatario ed il valore posto a base d'asta.

Il Responsabile del procedimento procederà a nuova aggiudicazione nei confronti dell'offerente secondo in graduatoria.

- ✓ Il prezzo di concessione dell' area, coincidente con il prezzo offerto dall'aggiudicatario, dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto della stipula del relativo contratto, con le modalità che saranno comunicate dal Comune di Campogalliano.
- ✓ Gli effetti costitutivi si produrranno al momento della stipula dell'atto pubblico notarile.

- ✓ Il trattamento dei dati personali avverrà secondo le norme del Regolamento (UE) 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e del Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali", così come integrato dal Decreto legislativo 10 agosto 2018 n. 101 (in G.U. 4 settembre 2018 n. 205), nel rispetto della dignità umana, dei diritti e delle libertà fondamentali della persona. Si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dal Comune di Campogalliano per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Campogalliano.
- ✓ Il responsabile del procedimento è l'arch. Daniela De Angelis.

Campogalliano, lì 13/12/2023