



COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO **Provincia di Reggio Emilia**

DETERMINAZIONE SERVIZI FINANZIARI

Numero 242 Del 20 Settembre 2024

OGGETTO: COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE ULTRAVENTENNALE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATE IN SAN MARTINO IN RIO, OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI BANDO - SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PRESO ATTO che

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 13.03.2023 ad oggetto “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023-2025. Approvazione”, le aree di seguito indicate (ciascuna per la parte occupata dagli impianti di telefonia mobile) sono state individuate tra gli immobili non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione e/o dismissione, prevedendone la possibile concessione in diritto di superficie;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 21 dicembre 2023, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024/2026;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 21 dicembre 2023, immediatamente eseguibile è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024/2026 insieme ai relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 1 del 09 Gennaio 2024, immediatamente eseguibile, è stato approvato il piano esecutivo di gestione 2024/2026;

- con determinazione n.391 del 14 Dicembre 2023 è stato pubblicato un bando d'asta pubblica per la costituzione di diritto di superficie ultraventennale su aree di proprietà comunale, ubicate in San Martino in Rio, occupate da stazioni radio base di telefonia mobile per i lotti dal n.1 al n.5;
- in data 12 gennaio 2024 il Responsabile del Servizio Affari generali e finanziari con determinazione n.2 del 12 Gennaio 2024 ha proceduto, per le motivazioni previste nell'atto medesimo, all'annullamento parziale in autotutela, della procedura aperta limitatamente al Lotto n.4 riportato nel Bando di gara;
- l'asta pubblica per l'alienazione dei singoli lotti, così come prevista nel bando di gara, si è tenuta il giorno 17/01/2024 alla luce degli esiti delle valutazioni e delle operazioni compiute, la Commissione ha proposto l'aggiudicazione dell'asta pubblica relativamente ai Lotti 1 e 2, constatando l'assenza di offerte per i Lotti n.3 e n.5;
- con deliberazione di Giunta n. 56 del 19 Settembre 2024 ad oggetto "Bando d'asta pubblica per la costituzione di diritto di superficie ultraventennale su aree di proprietà comunale, ubicate in San Martino in Rio, occupate da stazioni radio base di telefonia mobile - secondo esperimento di vendita" si è deliberato di procedere al secondo esperimento di vendita fissando il limite massimo di riduzione al 10% sul prezzo a base d'asta dei Lotti 3 e 5, mantenendo altresì invariato il prezzo a base d'asta del Lotto 4 precedentemente annullato con determinazione del Responsabile n. 2 del 12 Gennaio 2024;

PREMESSO che il Comune di San Martino in Rio è proprietario delle aree di seguito descritte:

- N.C.T. foglio 5 mappale 591 (parte per circa mq 50 evidenziata nella planimetria all. 3), qualità semin. arbor., classe 2 - destinazione da vigente PRG "Zona G.2 Verde pubblico attrezzato di progetto".
- N.C.T. foglio 5 mappale 830 (parte per circa mq 36 evidenziata nella planimetria all. 4), qualità semin. arbor., classe 1 - destinazione da vigente PRG "Zona G.2 Verde pubblico attrezzato esistente".
- N.C.T. foglio 22 mappale 225 (parte per circa mq 45 evidenziata nella planimetria all. 5), qualità semin. arbor., classe 1 - destinazione da vigente PRG "Zona G.2 Verde pubblico attrezzato di progetto".

Le aree, sulle quali attualmente insistono stazioni radio base di telefonia mobile, comprensive delle strutture complementari, antenne ed apparecchiature radio, sono o sono state concesse in locazione o in concessione in uso a gestori di telecomunicazioni, in virtù dei seguenti contratti, il cui termine finale è scaduto o, in un caso, è prossimo alla scadenza:

AREA	CONTRATTO/SCADENZA	GESTIONE
N.C.T. foglio 5 mappale 591 (parte) – Via Magnanini	Concessione in uso Scadenza 31/10/2026	1) Cellnex Italia S.p.A. 1.a) Linkem
N.C.T. foglio 5 mappale 830 (parte) – Via Verdi	Concessione in uso Scadenza 29/08/2021	1) Cellnex Italia S.p.A. 1.a) Iliad
N.C.T. foglio 22 mappale 225 – Via Camuncoli	Locazione Scadenza 31/10/2026	1) Cellnex Italia S.p.A. 1.a) Vodafone 1.b) Iliad

- gli immobili rientrano nel patrimonio disponibile del Comune di San Martino in Rio;

CONSIDERATO che

- per le caratteristiche dei siti e per le condizioni previste nei relativi contratti di locazione, per procedere alla prevista concessione del diritto di superficie risulta opportuno raggruppare le aree in tre distinti Lotti, attivando 3 distinte procedure di gara per un secondo esperimento di vendita:

- **Lotto n. 3**

N.C.T. foglio 5 mappale 591 (parte per circa mq 50 evidenziata nella planimetria all. 3), qualità semin. arbor., classe 2 - destinazione da vigente PRG “Zona G.2 Verde pubblico attrezzato di progetto”.

- **Lotto n. 4**

N.C.T. foglio 5 mappale 830 (parte per circa mq 36 evidenziata nella planimetria all. 4), qualità semin. arbor., classe 1 - destinazione da vigente PRG “Zona G.2 Verde pubblico attrezzato esistente”.

- **Lotto n. 5**

N.C.T. foglio 22 mappale 225 (parte per circa mq 45 evidenziata nella planimetria all. 5), qualità semin. arbor., classe 1 - destinazione da vigente PRG “Zona G.2 Verde pubblico attrezzato di progetto”.

VISTO l'allegato B della deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 13.03.2023 ad oggetto “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023-2025. Approvazione” nella quale si attestano i più probabili valori di mercato delle aree ed ai fini della concessione delle stesse in diritto di superficie per un periodo pari ad anni 25, sono così posti a base di gara:

- Lotto n. 3 € 67.500,00;
- Lotto n. 4 € 75.000,00;
- Lotto n. 5 € 90.000,00;

oltre IVA e tasse di legge se ed in quanto dovute;

- detti importi risultano congrui e remunerativi per l'Amministrazione, in relazione alla superficie ed all'attuale utilizzo degli immobili, alla localizzazione, allo stato di fatto, alla destinazione urbanistica, nonché all'attuale situazione del mercato immobiliare;

- si ritiene, pertanto, di procedere alla concessione in diritto di superficie per un periodo di anni venticinque (25) delle aree di proprietà comunale, come descritte nelle premesse e di cui ai Lotti da 3) a 5), in attuazione di quanto previsto dal “Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari”, mediante procedura aperta, fissando il prezzo da porre a base d’asta, come segue:
 - Lotto n. 3 € 67.500,00;
 - Lotto n. 4 € 75.000,00;
 - Lotto n. 5 € 90.000,00;
 oltre IVA e tasse di legge se dovute;
- il diritto di superficie sarà finalizzato al mantenimento, sulle aree oggetto di concessione, degli esistenti impianti per il servizio di telefonia mobile e trasmissione dati, ovvero alla loro implementazione, nel rispetto della vigente normativa a tutela della salute pubblica;
- l’aggiudicatario a titolo definitivo dell’asta, per ciascun lotto, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di San Martino in Rio, proprietario, nella posizione di locatore dei contratti di locazione che siano 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 dei contratti stessi.

RITENUTO a questo punto di procedere all’assunzione della determinazione a contrattare;

DATO ATTO che

- il contratto, da stipularsi previo frazionamento delle aree a cura e spese dell’aggiudicatario di ciascun lotto, avrà ad oggetto “CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ULTRAVENTENNALE DI AREE DI PROPRIETA’ COMUNALE, SU CUI INSISTONO STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE”;
- il contratto sarà stipulato per atto pubblico notarile: la scelta del notaio e tutte le spese inerenti e conseguenti saranno a carico della parte acquirente;
- la stipula del contratto sarà preceduta da una gara a procedura aperta e 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, relativamente a ciascun lotto, avrà offerto il prezzo più elevato. In caso di offerte uguali la gara sarà aggiudicata per sorteggio.
- le offerte saranno esaminate da apposito organo monocratico nominato dal Responsabile del procedimento, ai sensi dell’art. 26 del Regolamento comunale dei contratti, che sarà assistito da un segretario verbalizzante.
- il bando, allegato al presente atto, sarà pubblicato per almeno 15 giorni consecutivi nelle seguenti modalità:

a) Albo pretorio del Comune di San Martino in Rio;

- b) Sito internet del Comune di San Martino in Rio;
- c) Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana,
- d) Quotidiano “Gazzetta di Reggio”;
- ai fini dell’affidamento del servizio di pubblicazione dell’estratto di avviso d’asta, dalla consultazione del portale Me.PA, esperita dal competente Servizio Amministrativo legale non si rileva la presenza né di convenzioni Consip o Intercent-Er né di metaprodotto ricomprendenti i servizi di pubblicazione di avvisi legali;
- è legittimo, pertanto, l’affidamento diretto ad A. Manzoni & C. S.p.A. (P.IVA 04705810150), con sede legale in Milano, filiale di Reggio Emilia, del servizio di pubblicazione sul quotidiano “Gazzetta di Reggio” ed a Libreria Concessionaria - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato s.r.l. (P.IVA 04982190151), con sede in Milano, del servizio di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, quali soggetti di comprovata esperienza individuati dall’Amministrazione Comunale;
- la copertura delle spese per la pubblicazione dell’estratto di avviso d’asta, quantificabili nell’importo complessivo di € 1.244,13 IVA inclusa, trova copertura al Cap. 0103103.00660.00.27 del bilancio 2024 denominato “PRESTAZIONI DI SERVIZI PER SERVIZI GENERALI Servizi vari”;

RILEVATO che sulla presente determinazione il Responsabile del Servizio Finanziario ha apposto il visto di regolarità contabile, ai sensi dell’art. 151, comma 4, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267;

D E T E R M I N A

1. di approvare l’indizione della gara da svolgersi con le modalità descritte in premessa per la concessione in diritto di superficie ultraventennale delle aree di proprietà comunale, come identificate in premessa e di cui ai Lotti n. 3, 4 e 5;
2. di approvare il bando ed i modelli di dichiarazione allegati al presente atto;
3. di fissare i seguenti valori a base d’asta:
 - Lotto n. 3 € 67.500,00;
 - Lotto n. 4 € 75.000,00;
 - Lotto n. 5 € 90.000,00;oltre IVA e tasse di legge se dovute;
4. di prendere atto che, all’esito dell’asta, verrà stipulato un atto pubblico notarile di costituzione del diritto di superficie e che tutte le spese inerenti e conseguenti saranno a carico della parte acquirente;
5. di stabilire che l’aggiudicatario di ciascun lotto dovrà provvedere, a propria cura e spese e prima della sottoscrizione del rogito notarile, al frazionamento delle aree oggetto di concessione;
6. di procedere, unicamente nel caso in cui la gara andasse deserta, a trattativa privata fra coloro i quali manifestino un interesse all’acquisizione degli

immobili oggetto della gara;

7. di affidare il servizio di pubblicazione dell'estratto di avviso d'asta sul quotidiano locale "Gazzetta di Reggio" ad A. Manzoni & C. S.p.A. (P.IVA 04705810150), con sede legale in Milano, filiale di Reggio Emilia, per l'importo di € 244,00 IVA inclusa, ed il servizio di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana a Libreria Concessionaria - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato s.r.l. (P.IVA 04982190151), con sede in Milano per l'importo di € 1.000,13 IVA inclusa;
8. di impegnare, per l'effetto, la somma di € 244,00; al Cap. 0103103.00660.00.27 del bilancio 2024 denominato "PRESTAZIONI DI SERVIZI PER SERVIZI GENERALI Servizi vari", Impegno n.2024/744; CIG B31EBDA608;
 9. di impegnare, altresì, la somma di € 1.000,13 al Cap. 0103103.00660.00.27 del bilancio 2024 denominato "PRESTAZIONI DI SERVIZI PER SERVIZI GENERALI Servizi vari", Impegno n.2024/745; CIG B31EAE188C;
10. di provvedere alla liquidazione delle spese sopracitate, mediante provvedimento del Responsabile del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs. 267/2000, ad avvenuta esecuzione del servizio dichiarato regolarmente eseguito.

IL RESPONSABILE DEL 1° SETTORE
AFFARI GENERALI E FINANZIARI
Dott. Pietro Granito

Si attesta parere favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'art. 151, comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

San Martino in Rio, 20 Settembre 2024

Impegno 2024 - 744
Impegno 2024 - 745

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott. Pietro Granito

PROT. N.

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE ULTRAVENTENNALE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATE IN SAN MARTINO IN RIO, OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE - SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

IL RESPONSABILE DEL 1° SETTORE

"AFFARI GENERALI E FINANZIARI"

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 13 Marzo 2023 e delle successive:

- determinazione a contrattare n.391 del 14 Dicembre 2023;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 19 Settembre 2024;
- determinazione a contrattare n. 242 del 20 Settembre 2024;

INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA

(SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA)

1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di San Martino in Rio, con sede in Corso Umberto I° 22 – San Martino in Rio (RE).

Tel. 0522/636713.

Pec: sanmartinoinrio@cert.provincia.re.it

2. Referenti per informazioni in merito all'asta

Responsabile del procedimento: Dott. Pietro Granito

Referente amministrativo legale: Dott. Mauro De Nicola

Referente amministrativo: Sig.ra Cristina Scappi

3. Tipo di procedura

Procedura aperta.

4. Oggetto

Costituzione di diritto di superficie, ai sensi degli articoli 952 e seguenti codice civile, della durata di anni venticinque (25), su aree di proprietà comunale, ubicate in San Martino in Rio, aree sulle quali già insistono stazioni radio base di telefonia mobile in proprietà di operatori economici terzi rispetto al Comune. Il diritto di

superficie sarà finalizzato alla realizzazione o al mantenimento ovvero alla implementazione, per il periodo di durata del diritto di superficie medesimo, sulle aree che ne costituiscono oggetto, di impianti per il servizio di telefonia mobile e trasmissione dati, nel rispetto della vigente normativa a tutela della salute pubblica, direttamente a cura del titolare del diritto di superficie.

5. Descrizione dei beni

Le aree rientrano nel **patrimonio disponibile** del Comune di San Martino in Rio e sono di seguito descritte:

Lotto n. 3

N.C.T. foglio 5 mappale 591 (parte per circa mq 50 evidenziata nella planimetria all. 3), qualità semin. arbor., classe 2 - destinazione da vigente PRG "Zona G.2 Verde pubblico attrezzato di progetto".

Lotto n. 4

N.C.T. foglio 5 mappale 830 (parte per circa mq 36 evidenziata nella planimetria all. 4), qualità semin. arbor., classe 1 - destinazione da vigente PRG "Zona G.2 Verde pubblico attrezzato esistente".

Lotto n. 5

N.C.T. foglio 22 mappale 225 (parte per circa mq 45 evidenziata nella planimetria all. 5), qualità semin. arbor., classe 1 - destinazione da vigente PRG "Zona G.2 Verde pubblico attrezzato di progetto".

Le aree, sulle quali attualmente insistono stazioni radio base di telefonia mobile, comprensive delle strutture complementari, antenne ed apparecchiature radio, sono o sono state concesse in locazione o in concessione in uso a gestori di telecomunicazioni, in virtù dei seguenti contratti, il cui termine finale è scaduto o, in un caso, è prossimo alla scadenza:

AREA	CONTRATTO/SCADENZA	GESTIONE
N.C.T. foglio 5 mappale 591 (parte) – Via Magnanini	Concessione in uso Scadenza 31/10/2026	2) Cellnex Italia S.p.A. 1.a) Linkem
N.C.T. foglio 5 mappale 830 (parte) – Via Verdi	Concessione in uso Scadenza 29/08/2021	2) Cellnex Italia S.p.A. 1.a) Iliad
N.C.T. foglio 22 mappale 225 – Via Camuncoli	Locazione Scadenza 31/10/2026	2) Cellnex Italia S.p.A. 1.a) Vodafone 1.b) Iliad

L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta, per ciascun lotto, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di San Martino in Rio, proprietario, nella posizione di locatore nel contratto di locazione attualmente in essere sopra indicato, e ciò a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie e fino alla naturale scadenza del contratto stesso (se successiva alla data di costituzione del diritto di superficie).

Si dà atto che gli impianti per telecomunicazioni che attualmente insistono sui Lotti, occupandoli, non sono in proprietà del Comune, che si è riservato il diritto di ottenerne la rimozione dal locatario o dal concessionario al termine della locazione o della concessione. **I Lotti, pertanto, verranno consegnati ai superficiari occupati da SRB e impianti non in proprietà del Comune, con possibilità per il titolare del diritto di superficie, ove di interesse, di ottenerne la rimozione a cura e spese del precedente conduttore.**

6. Durata del diritto di superficie

Il periodo di durata del diritto di superficie viene definito in anni venticinque (25) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto che lo costituirà. Alla scadenza del termine le aree torneranno nella piena proprietà e disponibilità dell'Amministrazione comunale. In deroga a quanto previsto dall'articolo 953 codice civile e in considerazione della assenza di qualsivoglia interesse del Comune di San Martino in Rio alla acquisizione della proprietà dei manufatti insistenti sui singoli lotti di cui al precedente articolo 5 nonché dei manufatti che verranno eventualmente realizzati sui lotti medesimi nel periodo di durata del diritto di superficie dal titolare di questo, i singoli aggiudicatari definitivi dell'asta, per effetto della aggiudicazione, assumeranno l'obbligo, per il lotto di rispettiva spettanza, di provvedere, alla scadenza del termine di durata del diritto di superficie ed entro i 30 (trenta) giorni successivi a detta scadenza, alla rimozione di ogni e qualsiasi manufatto insistente sulle aree medesime (SRB, strutture complementari, apparecchiature, ecc.), asportandolo o smontandolo ai sensi di legge, in modo che le aree concesse in diritto di superficie siano rilasciate nella disponibilità del Comune libere di persone e cose.

7. Importo a base di gara (offerte al rialzo)

Corrispettivo a base d'asta, a corpo ed onnicomprensivo, per la costituzione del diritto di superficie per l'intera durata:

- Lotto n. 3 **€ 67.500,00;**

- Lotto n. 4 **€ 75.000,00;**

- Lotto n. 5 **€ 90.000,00;**

oltre IVA e imposte 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 degli immobili sui quali verrà costituito il diritto reale di superficie. In particolare, il Comune di San Martino in Rio conferma: (i) di non essere proprietario, usuario, utilizzatore o gestore o, comunque in qualsiasi modo, responsabile degli impianti attualmente insistenti sulle aree in sua proprietà; (ii)

che gli impianti predetti sono stati installati da gestori terzi sulla base dei rapporti contrattuali di natura obbligatoria di cui al precedente articolo 5; **(iii)** di essere estraneo agli impianti predetti e ad ogni aspetto inerente la loro installazione, il loro controllo, il rispetto della normativa in materia di sicurezza e antinfortunistica, il rispetto della normativa vigente, aspetti questi di esclusiva competenza di coloro che gli impianti hanno installato, operatori professionali abilitati alla gestione delle reti infrastrutturali telefoniche; **(iv)** di essere conseguentemente estraneo ad ogni e qualsiasi profilo afferente la sicurezza, anche strutturale, e la funzionalità degli impianti insistenti sulle aree, impianti che, sulla base dei rapporti, contrattuali e convenzionali, instaurati con il Comune, alla scadenza del rapporto convenzionale devono essere rimossi dalle aree a cura e spese dei gestori.

8. Deposito cauzionale, da costituire anteriormente alla presentazione dell'offerta mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria comunale c/o BANCO BPM SPA – Filiale di Correggio codice IBAN IT79V0503466320000000014034, pari al 10% dell'importo a base d'asta per ciascun lotto, e quantificato come segue:
- € 6.750,00 per il Lotto n. 3, indicando quale causale "Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie area Lotto n. 3";
 - € 7.500,00 per il Lotto n. 4, indicando quale causale "Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie area Lotto n. 4";
 - € 9.000,00 per il Lotto n. 5, indicando quale causale "Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie area Lotto n. 5".

9. Condizioni di partecipazione

Le offerte, da presentare distintamente per ogni singolo Lotto, dovranno pervenire a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con raccomandata A.R. o mediante consegna diretta, anche a mezzo di corriere o di personale dell'Impresa partecipante, all'Ufficio Segreteria del Comune di San Martino in Rio, in Corso Umberto I n. 22, in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, **entro le ore 12,00 del giorno 10 Ottobre 2024** al seguente indirizzo:

Comune di San Martino in Rio

Corso Umberto I° n. 22

42018 San Martino in Rio (RE)

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 e pec del soggetto mittente, e la seguente dicitura in relazione ai differenti lotti:

- per il Lotto n. 3 "Offerta per costituzione diritto di superficie su area di proprietà comunale Lotto n. 3";
- per il Lotto n. 4 "Offerta per costituzione diritto di superficie su area di proprietà comunale Lotto n. 4";
- per il Lotto n. 5 "Offerta per costituzione diritto di superficie su area di proprietà comunale Lotto n. 5".

L'eventuale offerente interessato all'acquisizione di più lotti dovrà presentare, a pena di esclusione, distinte offerte, ciascuna per singolo lotto, secondo le modalità sopra indicate.

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 contrarre 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 costituzione del diritto di superficie;
- ✓ di accettare tutte le condizioni imposte dal presente bando d'asta, impegnandosi ad assumere le relative obbligazioni al più tardi all'atto della costituzione del diritto di superficie;
- ✓ di giudicare il prezzo a base d'asta per ciascun lotto 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 SPA – Filiale di Correggio codice IBAN IT79V0503466320000000014034, indicando quale causale "Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie area Lotto n. (indicare il numero del Lotto)".

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, relativamente a ciascun lotto, 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 10 Ottobre 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

300 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 **10 Ottobre 2024** alle ore **15.00** presso una sala del Comune di San Martino in Rio, Corso Umberto I°n. 22 – San Martino in Rio (RE), secondo la seguente cadenza procedimentale, da osservare per ciascun lotto dal n. 3 al n. 5:

14.1 verifica dell'integrità dei plichi pervenuti nei termini indicati;

14.2 apertura dei plichi 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;

14.3 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;

14.4 apertura della busta 2 "offerta economica" e verifica del contenuto;

14.5 formulazione della graduatoria in relazione al criterio del miglior prezzo e conseguente dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria.

Alla seduta pubblica di gara potranno intervenire, eventualmente formulando osservazioni, gli operatori economici concorrenti tramite i propri legali rappresentanti o tramite procuratori che esibiranno al seggio di gara documentazione idonea a comprovare legittimamente la presenza in nome e per conto dei 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 provvisorio 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 alle aree, da concordare previo appuntamento telefonico allo 0522/636714 – Responsabile Settore Affari Generali e Finanziari.
- ✓ L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta, per ciascun lotto, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di San Martino in Rio, proprietario, nella posizione di locatore dei contratti di locazione indicati all'articolo 5) "Descrizione dei beni" che siano 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 dei contratti stessi.
- ✓ Le aree oggetto della presente procedura sono cedute in diritto di superficie a corpo e non a misura, previo frazionamento di ciascuna di esse a cura e spese dell'aggiudicatario, ove necessario, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del presente bando, anche con riferimento agli impianti, in proprietà di soggetti terzi rispetto al Comune, che attualmente le occupano (stazioni radio base di telefonia mobile, comprensive delle strutture complementari, antenne ed apparecchiature radio).
- ✓ L'aggiudicatario di ciascun lotto sarà tenuto a garantire, per tutto il periodo di durata del diritto di superficie, la destinazione d'uso delle aree a servizio di impianti di telefonia mobile o telecomunicazioni; a tale scopo, il concessionario avrà facoltà di 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.. I contratti dovranno costituire a carico del locatario l'obbligo, garantito da idonea fidejussione o da contratto avente effetti analoghi, di provvedere, al termine della locazione, alla integrale rimozione, a sua cura e spese, di ogni e qualsiasi impianto insistente sulle aree oggetto del diritto di superficie, in modo che le stesse possano essere rilasciate al Comune libere da persone e cose. Gli eventuali contratti di locazione stipulati dal superficiario aventi ad oggetto gli impianti e le strutture presenti sulle aree, non potranno prevedere alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso il titolare del diritto di superficie assumerà ogni manleva, anche per qualsiasi onere pregresso, nei confronti del Comune.
- ✓ Resta esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione concedente per eventuali errori materiali nella descrizione dei beni 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 gli immobili nel loro valore ed in tutte le loro 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, purché 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 di ciascun Lotto, entro il termine di 80 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, salva diversa valutazione effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.
- ✓ La totalità dei contratti di locazione e delle convenzioni di concessione di cui al precedente articolo 5 attribuisce ai locatari e ai concessionari il diritto di prelazione di cui all'articolo 51, comma 3, d.lgs. 1° agosto 2003, n. 259, con applicazione degli articoli 38 e 39 legge 27 luglio 1978, n. 392. Il Comune, all'esito delle aggiudicazioni provvisorie, porrà in essere gli atti necessari e opportuni per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione, alle condizioni, nei termini, con le forme previste dalle norme richiamate. L'amministrazione Comunale darà notizia all'Aggiudicatario in ordine all'esito dei procedimenti condotti per l'esercizio del diritto di prelazione, anche 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, ai sensi di quanto previsto dal vigente Regolamento comunale sulla disciplina dei contratti:

- 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 acquisizione delle aree, 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 San Martino in Rio.
- ✓ Gli effetti costitutivi si produrranno al momento della stipula dell'atto pubblico notarile.
- ✓ Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003, si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dal Comune di San Martino in Rio 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 San Martino in Rio.
- ✓ Il responsabile del procedimento è Dott. Pietro Granito

San Martino in Rio,

IL RESPONSABILE DEL 1° SETTORE
AFFARI GENERALI E FINANZIARI
Dott. Pietro Granito

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA (PERSONE FISICHE)

redatta ai sensi dei D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

Oggetto: COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE ULTRAVENTENNALE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATE IN SAN MARTINO IN RIO, OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE (LOTTO

Il/La

sottoscritto/a.....

.....

Nato/a a.....prov.....il giorno.....

Residente in prov..... . CAP :.....

indirizzo.....:.....n.....

tel.....

....fax.....

codice

fiscale

.

stato

civile.....

:

se coniugato/a indicare il regime patrimoniale familiare

(comunione/separazione dei beni)

consapevole delle sanzioni penali previste, in caso di dichiarazione mendace, dall'art. 76 de1 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445,

DICHIARA

✓ 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;

✓ 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 dell'immobile oggetto della procedura;

✓ di accettare i vincoli imposti 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.

In fede
(firma del concorrente)

AVVERTENZE

Allegare la fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del firmatario.

(Compilare a macchina oppure in stampatello con caratteri leggibili)

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 (Codice Privacy) si informa che

- a) le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati raccolti ineriscono al procedimento in oggetto;
- b) il conferimento dei dati costituisce presupposto necessario per la partecipazione alla gara;
- c) l'eventuale rifiuto a rispondere comporta esclusione dal procedimento in oggetto;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: il personale interno dell'Amministrazione implicato nel procedimento; i concorrenti che partecipano alla gara; ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 e della Legge n. 241/1990, gli organi dell'autorità giudiziaria;
- e) i diritti spettanti all'Interessato sono quelli citati all'art 7 del D. Lgs. 196/2003;
- f) soggetto attivo nella raccolta dei dati è il Comune di San Martino in Rio (RE).

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA (PERSONE GIURIDICHE)
redatta ai sensi dei D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000

Oggetto: COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE ULTRAVENTENNALE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATE IN SAN MARTINO IN RIO, OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE (LOTTO)

Il/La
sottoscritto/a.....

Nato/a a prov. il giorno
.....

in qualità di legale Rappresentante della Ditta
.....

(Indicare l'esatta denominazione comprensiva della forma giuridica)

con sede inprov. CAP

indirizzo.....n.....

tel..... pec:.....

codice

fiscale

.

partila

IVA.....

consapevole delle sanzioni penali previste, in caso di dichiarazione mendace,
dall'art. 76

✓ 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;
- ✓ di aver preso visione del bando di gara e di accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni in esso contenute;
- ✓ di aver preso conoscenza dell'immobile oggetto della procedura;
- ✓ di accettare i vincoli imposti 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.

In fede
(firma del legale rappresentante)

AVVERTENZE

Allegare la fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del firmatario.
(Compilare a macchina oppure in stampatello con caratteri leggibili)
Ai sensi del D Lgs. n. 196/2003 (Codice Privacy) si informa che

- a) le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati raccolti ineriscono al procedimento in oggetto;
- b) il conferimento dei dati costituisce presupposto necessario per la partecipazione alla gara;
- c) l'eventuale rifiuto a rispondere comporta esclusione dal procedimento in oggetto;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: il personale interno dell'Amministrazione implicato nel procedimento, i concorrenti che partecipano alla gara, ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 e della Legge n. 241/1990, gli organi dell'autorità giudiziaria;
- e) i diritti spettanti all'Interessato sono quelli citati all'art 7 del D. Lgs. 196/2003;
- f) soggetto attivo nella raccolta dei dati è il Comune di San Martino in Rio.

marca da bollo
MODELLO OFFERTA ECONOMICA (PERSONE FISICHE)

AL COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO

Oggetto: COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE ULTRAVENTENNALE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATE IN SAN MARTINO IN RIO, OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE (LOTTO ...).

Il/La
sottoscritto/a.....

..
Nato/a a.....prov.....il
giorno.....

Residente in prov.....CAP :.....
indirizzo.....n.

...
Codice fiscale

PRESENTA LA SEGUENTE OFFERTA ECONOMICA PER LA GARA IN OGGETTO

Euro _____
(_____)

in cifre in lettere

Luogo e data _____

Firma del concorrente

Eventuali altri soggetti in caso di offerta congiunta

AVVERTENZE

Compilare a personal computer oppure in stampatello con caratteri leggibili

Prezzo a base d'asta oltre IVA e tasse di legge se dovute.

In casi di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere verrà preso in considerazione il valore più conveniente per l'Amministrazione.

Marca da bollo
MODELLO OFFERTA ECONOMICA (PERSONE GIURIDICHE)

AL COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO

Oggetto: COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE ULTRAVENTENNALE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATE IN SAN MARTINO IN RIO, OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE (LOTTO ...).

Il/La
sottoscritto/a.....

...
Nato/a a.....prov.....il giorno.....
in qualità di legale rappresentante della
ditta.....

(Indicare l'esatta denominazione comprensiva della forma giuridica)

con sede inprov.....
CAP

indirizzo.....n.....

partita IVA.....

PRESENTA LA SEGUENTE OFFERTA ECONOMICA PER LA GARA IN OGGETTO

Euro _____
(_____)
in cifre in lettere

Luogo e data _____

Firma del concorrente

Eventuali altri soggetti in caso di offerta congiunta

AVVERTENZE

Compilare a personal computer oppure in stampatello con caratteri leggibili.

Prezzo a base d'asta oltre IVA e tasse di legge se dovute.

In casi di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere verrà preso in considerazione il valore più conveniente per l'Amministrazione.