

COMUNE DI BASCAPE'

PROVINCIA DI PAVIA

Servizio Tecnico

BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE TRENTENNALE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATE IN BASCAPE', OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE.

(Asta effettuata ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) e dell'art. 76, commi 1, 2 e 3 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Visto il R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

Viste:

- la deliberazione di Giunta Comunale n.16 del 17 aprile 2020 con la quale è stato formulato atto di indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica affinché procedesse con la predisposizione di tutti gli atti necessari all'alienazione in diritto di superficie trentennale di due aree di proprietà comunale, site rispettivamente in Via Milano e Via Giretta;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 16 giugno 2020 con la quale è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020 – 2022, all'interno del quale è prevista l'alienazione in diritto di superficie delle aree in Via Giretta e Via Milano;
- la determinazione n.91 del 06.07.2020 con la quale è stato affidato al geom. Gabriele Bertolotti, con studio in Melegnano, Via Marconi 24 l'incarico professionale relativo alla stima di detti terreni;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.51 del 03.09.2020 di approvazione della relazione peritale presentata dal professionista summenzionato;
- la determinazione n.153 del 7 ottobre 2020 di approvazione del presente bando di gara;

INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA

1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Bascapè (PV), con sede in Bascapè, Piazza della Repubblica 1.

Tel. 0382/66012 - Fax 0382/66459

E-mail: tecnico@comune.bascapè.pv.it

P.E.C.: comune.bascapè@@pec.regione.lombardia.it

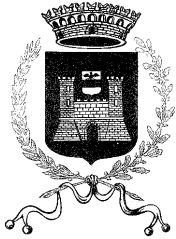
2. Referenti per informazioni in merito all'asta

Responsabile del procedimento: arch. Elvira Mazzucchi - Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bascapè (PV)

3. Procedura di gara

Asta pubblica con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

4. Oggetto



COMUNE DI BASCAPE'

PROVINCIA DI PAVIA

Servizio Tecnico

Costituzione di diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 c.c. e segg., della durata di anni trenta (30) su porzioni di aree di proprietà comunale, ubicate in Bascapè (PV), rispettivamente in Via Giretta e Via Milano, su cui insistono stazioni radio base di telefonia mobile.

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, direttamente a cura del Concessionario.

Non è ammesso alcun altro utilizzo del diritto di superficie.

5. Descrizione dei beni

Costituiscono oggetto di "costituzione di diritto di superficie" le seguenti due aree:

LOTTO A): porzione di area situata lungo la Via Milano, in adiacenza al cimitero comunale di mq 40, avente destinazione urbanistica: "Ambiti agricoli del tessuto storico AE", identificata al foglio 4 mappale 380.

LOTTO B): appezzamento di terreno collocato nelle vicinanze del centro sportivo lungo la Via Giretta, di mq.65,00, avente destinazione urbanistica: "Servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale – servizi esistenti e di progetto", identificata al foglio 6 mappale 33.

Entro i confini delle due aree sono state edificate strutture metalliche a palo (tralicci) utilizzate come stazione radio base di telefonia mobile: queste strutture **NON** sono oggetto di concessione (oggetto della concessione sarà perciò **solo il diritto di superficie del terreno e non gli impianti ed attrezzature ivi installate**).

Le aree, su cui insistono stazioni radio base di telefonia mobile, comprensive delle strutture complementari, antenne ed apparecchiature radio, sono oggi concesse in locazione a Cellnex Italia S.p.A., in virtù dei seguenti contratti, ad oggi vigenti, validi ed efficaci:

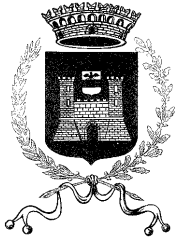
LOTTO A):

- 1) **Contratto di locazione con la società ERICSSON S.p.A. ora Cellnex Italia S.p.A.** - Decorrenza dal 29/02/2012 e durata di anni nove (09) – Canone annuo dell'importo di € 11.000,00;

LOTTO B):

- 2) **Contratto di locazione con la società Wind Telecomunicazioni S.p.A** - Decorrenza dal 05/10/2011 e durata di anni nove (09) – Canone annuo dell'importo di € 20.000,00;
- 3) **Scrittura Privata Integrativa al Contratto di locazione con la società GALATA S.p.A. ora Cellnex Italia S.p.A.**, del 17/01/2018.

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



COMUNE DI BASCAPE'

PROVINCIA DI PAVIA

Servizio Tecnico

E' onere dell'aggiudicatario la regolarizzazione dei rapporti con i medesimi locatari anche al fine di liberare gli immobili dalle strutture presenti.

Nessuna responsabilità e onere al riguardo, di ordine economico e giuridico, è posta a carico e onere dell'Amministrazione Comunale.

E' onere dell'offerente la verifica in loco della situazione di fatto.

L'aggiudicatario, dovrà garantire la predisposizione su entrambi gli impianti di proprietà di Cellnex Italia S.p.A. corrispondenti al LOTTO A e LOTTO B, di n°2 staffe per ogni palo, atte ad ospitare a titolo gratuito le antenne o telecamere degli impianti di videosorveglianza che il Comune di Bascape provvederà ad installare a propria cura e spese.

Per quanto concerne il LOTTO B, il Comune di Bascape garantirà all'aggiudicatario, la servitù di passo pedonale e carraio e di posa cavi, necessaria per l'accesso e il collegamento alla stazione radio base, che verrà riportata nell'atto notarile.

6. Prelazione

Il RUP ha accertato che i beni potrebbero essere oggetto di diritti di prelazione: tale circostanza viene portata a conoscenza dei partecipanti.

Il Comune **entro 15 giorni** dall'aggiudicazione provvisoria comunica ai titolari del diritto di prelazione, a mezzo raccomandata A.R. o PEC il corrispettivo e le altre condizioni risultanti dall'esperimento della gara.

L'esercizio del diritto di prelazione dei soggetti aventi titolo deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. o PEC **entro 30 giorni** successivi a quello di ricevimento della comunicazione contenente le condizioni essenziali della costituzione del diritto di superficie ovvero il titolare del diritto di prelazione dovrà presentare all'Amministrazione Comunale la dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di partecipazione e l'accettazione delle condizioni previste dal presente bando.

L'esercizio della prelazione sarà consentito sulla base della migliore offerta avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.

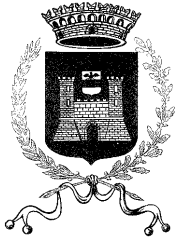
Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il RUP competente procede all'aggiudicazione definitiva al miglior offerente ed alla conseguente stipula dell'atto notarile.

7. Durata del diritto di superficie

Il periodo di durata del diritto di superficie viene definito in anni **trenta (30)** dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla scadenza del termine le aree torneranno nella piena proprietà e disponibilità dell'Amministrazione comunale, unitamente ai 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.

8. Importo a base di gara

Prezzo a base d'asta a corpo ed onnicomprensivo:



COMUNE DI BASCAPE'

PROVINCIA DI PAVIA

Servizio Tecnico

€ 185.000,00 (**EURO centottantacinquemila/00**) oltre IVA e tasse di legge se dovute così suddiviso:

€ 65.000,00 per il lotto A)

€ 120.000,00 per il lotto B)

Il valore viene determinato 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 ceduti. In particolare, il Comune di Bascape' non assume alcuna responsabilità in merito alla funzionalità ed efficienza degli impianti attualmente in essere e alla loro conformità alle norme di legge vigenti.

9. Cauzioni e garanzie richieste

Deposito cauzionale, da versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della Tesoreria Comunale c/o Banca Popolare di Novara, Via Crivelli 7 – codice IBAN: IT56Y 05034 55630 000 000 103740, pari al 10% dell'importo a base d'asta e quantificato come segue: **€ 18.500,00** indicando quale causale "*Deposito cauzionale asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale ubicate in Comune di Bascape'*".

10. Criterio di partecipazione

Al fine di garantire le condizioni tecniche e effettive per il mantenimento delle stazioni a servizio della trasmissione di segnali radio, telefonici ecc., all'asta possono partecipare le imprese o società che svolgano attività di gestione di reti telefoniche, società che operano in Italia nel settore delle infrastrutture per le comunicazioni elettroniche, nello specifico quelle dedicate all'ospitalità di apparati di trasmissione radio, per le telecomunicazioni e la diffusione di segnali televisivi e radiofonici e che abbiano rapporti consolidati con i gestori di reti telefoniche.

Non è ammessa la partecipazione:

- A persone fisiche;
- A società che svolgano attività diverse da quelle sopra descritte;

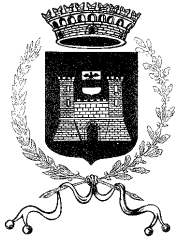
11. Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte dovranno pervenire a mezzo raccomandata A.R. o mediante consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune di Bascape', Piazza della Repubblica 1, in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, entro e non oltre, pena l'esclusione, il termine perentorio delle:

ore 12,00 del giorno 31/10/2020

al seguente indirizzo:

Comune di Bascape' (PV) – Piazza della Repubblica 1 - 27010 BASCAPE' (PV)



COMUNE DI BASCAPE'

PROVINCIA DI PAVIA

Servizio Tecnico

Nel plico d'invio, deve essere indicato il mittente, il destinatario ed il seguente oggetto della gara:
"BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE TRENTENNALE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATE IN BASCAPE', OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE"

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.

Il plico di gara dovrà includere:

1. Una prima busta, idoneamente sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura, con la dicitura "**BUSTA A - Documenti amministrativi**" e con l'esatta indicazione del nominativo del mittente, contenente a pena di esclusione:

- a) **Istanza di partecipazione/Dichiarazione sostitutiva – Mod. A**
- b) **Dichiarazione di Presa visione dei luoghi e degli elaborati di gara – Mod. B**
- b) **D.G.U.E. – Mod. C**
- c) **Ricevuta o attestazione comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale quantificato come sopra.**

(N.B.: non è accettata la cauzione costituita da Fidejussione)

2. Una seconda busta, idoneamente sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura, con la dicitura "**BUSTA B - Offerta economica**" e con l'esatta indicazione del nominativo del mittente, contenente l'offerta economica espressa in cifre ed in lettere, utilizzando il modello allegato al presente bando (**Mod. D**) redatta in carta legale o resa legale con apposizione del bollo da €. 16,00, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa.

All'offerta va allegata la fotocopia di un documento di identità personale valido, ai sensi della normativa vigente, del sottoscrittore dell'offerta economica.

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

12. Criterio di aggiudicazione.

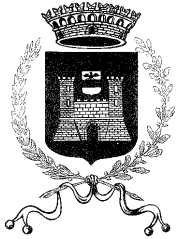
L'aggiudicazione avverrà secondo i criteri previsti dagli artt. 73, comma 1 lett. c) e 76 commi 1, 2 e 3 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827 del 23.05.1924, per mezzo di offerte segrete in aumento o alla pari da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato.

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

La gara verrà aggiudicata al concorrente che avrà offerto il prezzo più elevato.

13. Scadenza fissata per la ricezione delle offerte

Ore 12:00 del giorno 31/10/2020.



COMUNE DI BASCAPE'

PROVINCIA DI PAVIA

Servizio Tecnico

14. Lingua utilizzabile nelle offerte

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

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

180 giorni dalla scadenza fissata per la ricezione delle offerte.

16. Modalità di aperture delle offerte

I plichi contenenti le offerte saranno aperti in seduta pubblica il giorno **02/11/2020** alle ore **14:30** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bascapè, Piazza della Repubblica 1 - Bascapè (PV), secondo le seguenti operazioni, da svolgersi:

- 1) Verifica dell'integrità dei plichi pervenuti nei termini indicati, e quindi alla loro apertura, verificando la presenza nel plico della "**BUSTA A - Documenti amministrativi**" e della "**BUSTA B - Offerta economica**" che, a loro volta, dovranno risultare integre e rispondenti a quanto richiesto nel bando di gara;
- 2) Apertura della "**BUSTA A - Documenti amministrativi**" 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 B - Offerta economica**" e verifica del contenuto;
- 4) Formulazione della graduatoria in relazione al criterio del miglior prezzo e conseguente dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria.

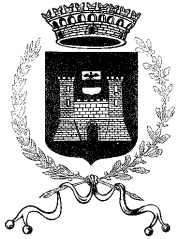
Alla seduta pubblica di gara potranno intervenire i titolari, i legali rappresentanti delle imprese o i soggetti che esibiranno all'organo giudicante procura idonea a comprovare legittimamente la presenza in nome e per conto delle imprese concorrenti. Potranno altresì intervenire alla suddetta seduta 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 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.

17. Altre informazioni

L'Amministrazione garantisce ai soggetti interessati la possibilità di effettuare sopralluoghi all'area in questione, da concordare previo appuntamento telefonico allo 0382/66012.

L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Bascapè, proprietario, nella posizione di locatore dei contratti di locazione indicati al punto 5) "*Descrizione dei beni*" 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 dei contratti stessi.



COMUNE DI BASCAPE'

PROVINCIA DI PAVIA

Servizio Tecnico

Le aree oggetto della presente procedura sono cedute in diritto di superficie a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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 delle aree 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 sulle aree, 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 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.

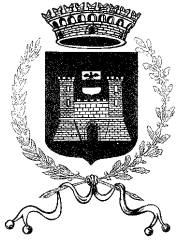
Sono ammesse offerte congiunte da parte di due o più soggetti. In tal caso l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti.

In caso di offerta congiunta la dichiarazione sostitutiva 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, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, salva diversa valutazione effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.



COMUNE DI BASCAPE'

PROVINCIA DI PAVIA

Servizio Tecnico

Tutte le spese di contratto, notarili, di registro, ipotecari, catastali, bolli, diritti, ecc. inerenti e conseguenti il contratto sono a carico dell'aggiudicatario definitivo.

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.

Il prezzo di acquisizione dell'area, coincidente con il prezzo offerto dall'aggiudicatario, dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, decurtato dell'importo versato a titolo di deposito cauzionale, all'atto della stipula del relativo contratto di istituzione di diritto di superficie, a mezzo assegno circolare intestato al Comune di Bascapè

Gli effetti costitutivi si produrranno al momento della stipula dell'atto pubblico notarile.

18. Richiesta di informazioni

Copia del presente bando d'asta può essere consultato sul sito internet del Comune di Bascapè www.comune.bascape.pv.it, sezione "Bandi di Gara" ed "Albo Pretorio", e può altresì essere ritirato presso gli uffici comunali.

19. Disposizioni Finali

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni sopra riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara;

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, nè alcuna cessione dell'aggiudicazione;

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più di una offerta;

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento alle norme disciplinanti l'alienazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 23.05.1924 n° 827;

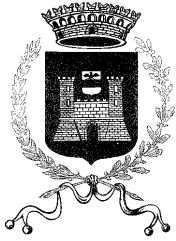
Il Comune si riserva di rinviare, sospendere o annullare la gara, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi;

La mancata apposizione del bollo, ove richiesto, determinerà la regolarizzazione dei relativi documenti come disposto dal DPR 642/72;

Ai sensi dell'art. 8 della legge 241/90 si informa che il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Tecnico: arch. Elvira Mazzucchi

20. Tutela della Privacy

Ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30/06/2003, artt. 11 e 13 si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto. I dati giudiziari forniti sono indispensabili per il raggiungimento delle suddette finalità e sono trattati per adempiere agli obblighi ed ai compiti previsti dalla normativa vigente in materia. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla graduatoria.



COMUNE DI BASCAPE'

PROVINCIA DI PAVIA

Servizio Tecnico

Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Bascapè.

Bascapè, lì 09/10/2020

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Arch. Elvira Mazzucchi