COMUNE DI MULAZZO
PROVINCIA DI MASSA CARRARA
*Via della Liberazione, 10 – Arpiola (MS)*
*Tel 0187 43908 Fax 0187 437756 m.marzorati@comune.mulazzo.ms.it*

**BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE ULTRAVENTICINQUENNALE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATE IN MULAZZO, OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28.09.2017 e della successiva determinazione a contrattare n. 300 del 23/11/ 2017,

INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA

1. **Amministrazione aggiudicatrice**
   Comune di Mulazzo, con sede in via della Liberazione, 10 - Mulazzo (MS).
   Tel. 0187/43901 - Fax 0187/437756.
   E-mail: comune.mulazzo.ms@halleycert.it

2. **Referenti per informazioni in merito all'asta**
   Responsabile del procedimento: Dott.ssa Maurella Marzorati

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 aree di proprietà comunale, ubicate in Mulazzo, 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.

5. **Descrizione dei beni**

Le aree rientrano nel patrimonio disponibile del Comune di Mulazzo e sono di seguito descritte: Lotto n. 1 località Pianturcano

1) N.C.T. foglio 7 mappale 1463 (parte per circa mq 160 evidenziata nella planimetria all. 1), qualità pascolo, classe 2 – destinazione da vigente PRG "strutture e spazi urbani prevalentemente produttiv ";

Lotto n. 2 località Casa Rossa

2) N.C.T. foglio 23 mappale 386, qualità pascolo. Arbor., classe 1, superficie 45( evidenziata nella planimetria all. 2) - destinazione da vigente PRG "strutture e spazi urbani prevalentemente produttivi ";

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

| AREA | CONTRATTO/SCADENZA | GESTORE | CANONE ANNUO |
|---|---|---|---|
| N.C.T. foglio mappale 1463 – Pianturcano (Lotto n. 1) | Locazione Scadenza il 31.03.2021 | Vodafone | € 9.300,00 dal 01/04/2018 |
| N.C.T. foglio 23 mappale 386 – Casa Rossa (Lotto n. 2) | Locazione Scadenza il 14.03.2023 | H3G spa | € 11.200,00 |

L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta, per ciascun lotto, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Mulazzo, 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.

**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 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.

**7. Importo a base di gara**

Prezzo a base d'asta a corpo ed omnicomprensivo:

- Lotto n. 1 € 58.686,56;
- Lotto n. 2 € 71.313,44; 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

degli immobili ceduti. In particolare, il Comune di Mulazzo 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 Banca CARIGE – filiale di Mulazzo – codice IBAN IT41K 06175 69950 000020103390, pari al 2% dell'importo a base d'asta per ciascun lotto, e quantificato come segue:

- € 1.173,73 per il Lotto n. 1, indicando quale causale "Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie aree Lotto n. 1";
- € 1.426,26 per il Lotto n. 2, indicando quale causale "Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie aree Lotto n. 2";

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 all'URP – Ufficio Segreteria del Comune di Mulazzo, in via della Liberazione, n. 10, 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 07.12.2017 al seguente indirizzo:

Comune di Mulazzo
Via della Liberazione n. 10
54026 Mulazzo (MS)

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

- per il Lotto n. 1 "Offerta per costituzione diritto di superficie su aree di proprietà comunale Lotto n. 1";
- per il Lotto n. 2 "Offerta per costituzione diritto di superficie su aree di proprietà comunale Lotto n. 2";

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:

**1)** ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA E CONNESSA DICHIARAZIONE in bollo da € 16,00, con allegata la fotocopia di un documento di identità personale valido, ai sensi della normativa vigente in materia di semplificazione amministrativa, (artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000). L'istanza potrà essere presentata utilizzando il modello allegato al presente Bando (Allegato A) che dovrà essere compilato in ogni sua parte, sottoscritto dal titolare o legale rappresentante.

Nell'stanza dovrà essere attestato:

a1) (per le sole imprese/persone giuridiche) L' iscrizione al Registro delle imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, con l'indicazione dell'oggetto dell'attività, data di iscrizione, durata/termine, i dati identificativi dei soggetti che hanno la rappresentanza: titolare e direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; soci e direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, soci accomandatari e direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, amministratori muniti di poteri di rappresentanza o socio unico ovvero socio di maggioranza in caso di società con meno di 4 soci e direttore tecnico, se si tratta di altro tipo di società; nonché l'inesistenza di stati di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo e di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;

a2) (per tutti) di essere pienamente capace a contrarre anche con la Pubblica Amministrazione ed in particolare l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità, o sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento e che non sono in corso a proprio carico procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati di interdizione, inabilitazione o fallimento;

b) che nei propri confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;

c) che nei propri confronti non sono state pronunciate sentenze di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi art. 444 c.p.p. per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; che nei propri confronti non è stata emessa condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati nell'art. 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18;

d) che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lett d), del D.Lgs. 08 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 253, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248;

e) le eventuali condanne riportate ivi comprese quelle per le quali il dichiarante abbia beneficiato della non menzione;

f) di essersi recato a visitare l'area per il quale ha presentato offerta, di avere preso conoscenza della natura dello stesso e di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata;

g) di aver preso piena ed integrale conoscenza di tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara, nonché di conoscere ed accettare tutte le condizioni che regolano l'affidamento stesso;

h) che l'aggiudicatario si impegna a versare all'Amministrazione Comunale, in caso di aggiudicazione, il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie offerto in sede di gara nei tempi e modi riportati al punto 4) del presente Bando;

i) di essere in possesso della cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione Europea, ovvero della residenza in Italia per gli stranieri imprenditori ed amministratori di società commerciali legalmente costituite, se appartengono a Stati che concedono il trattamento di reciprocità nei riguardi dei cittadini italiani;

l) di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia;

m) l'indirizzo ed il numero di fax e/o di posta elettronica certificata ai quali vanno inviate le comunicazioni attinenti la gara;

n) attestazione di versamento della cauzione come al punto 8) di cui sopra, da effettuarsi mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria comunale c/o Banca CARIGE – filiale di Mulazzo – codice IBAN IT 41K 06175 69950 000020103390, indicando quale causale "Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie aree Lotto n.
(indicare il numero del Lotto)".
E' accettata la cauzione costituita da fidejussione.

Si precisa che i concorrenti possono presentare, in luogo delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni di cui al punto 1), i relativi certificati originali o in copia autentica.

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 07/12/2017.

**12. <u>Lingua utilizzabile nelle offerte</u>**

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

**13. <u>Periodo minimo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta</u>**

30 giorni dalla scadenza fissata per la ricezione delle offerte.

**14. <u>Modalità di aperture delle offerte</u>**

I plichi contenenti le offerte per ciascun Lotto saranno aperti in seduta pubblica il giorno 09.12.2017 alle ore 10.00 presso una sala del Comune di Mulazzo , via della Liberazione, 10, Mulazzo (MS), secondo le seguenti operazioni, da svolgersi per ciascun lotto dal n. 1 al n. 2:

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 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. <u>Altre informazioni</u>**

L'Amministrazione garantisce ai soggetti interessati a presentare offerta la possibilità di effettuare sopralluoghi alle aree, da concordare previo appuntamento telefonico allo 0187/439046 – Servizio tecnico.

L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta, per ciascun lotto, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Mulazzo, 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.

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, 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 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 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 (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 del Segretario Comunale entro il termine di 35 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, salva diversa valutazione effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Relativamente ai contratti di locazione sottoscritti con Vodafone Omnitel Wind per il sito di Località Pianturcano (Lotto n. 1), e con H3H spa per il sito in località Casa Rossa (Lotto n. 2), il Comune di Mulazzo 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 delle aree, 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 pubblico amministrativo 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 Servizio amministrativo del Comune di Mulazzo.
Gli effetti costitutivi si produrranno al momento della stipula dell'atto pubblico.
Ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30/06/2003, si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dal Comune di Mulazzo per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto. II titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Mulazzo.
Il responsabile del procedimento è dott.ssa Maurella Marzorati.

Mulazzo, lì 23/11/2017

IL Responsabile Servizio Affari Generali e Finanziari
Dott.ssa Maurella Marzorati
(firmato digitalmente)