



CITTÀ DI CAVALLERMAGGIORE

Provincia di Cuneo

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

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO LL.PP.

In esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 44 del 16/04/2018, e n. 91 del 23/07/2018 e della successiva determinazione a contrattare n. 203 del 03/09/2018

INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA

1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Cavallermaggiore, con sede in Via Roma 104 - Cavallermaggiore (CN).

Tel. 0172/381055 - Fax 0172/382638.

E-mail: llpp@comune.cavallermaggiore.cn.it

2. Referenti per informazioni in merito all'asta

Responsabile del procedimento: geom. Giorgio ALASIA

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 trenta (30) su aree di proprietà comunale, ubicate in Cavallermaggiore, 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 Cavallermaggiore e sono di seguito descritte:

Lotto n. 1

N.C.E.U. foglio 30 mappale 121 sub. 3, area urbana e sub. 4 lastrico solare – (evidenziati nella planimetria all. A) destinazione da vigente PRG “AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI”;

Lotto n. 2

N.C.E.U. foglio 17 mappale 1138 sub. 2 e sua area esclusiva, (evidenziata nella planimetria all. B.1), C02 - destinazione da vigente PRG “AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI”;

Lotto n. 3

N.C.E.U. foglio 17 mappale 1138 sub. 3 e sua area esclusiva, (evidenziata nella planimetria all. B.2), C02 - destinazione da vigente PRG “AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI”;

Lotto n. 4

N.C.T. foglio 32 mappale 234 (evidenziata nella planimetria all. C), area urbana di mq. 80 - destinazione da vigente PRG “AREE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE”.

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 30 mappale 121 sub. 1 – Loc. S. Giorgio	Locazione Scadenza il 30.09.2019	TELECOM	€ 6.000,00
N.C.T. foglio 17 mappale 1138 sub. 2 – Stadio Calcio San Giorgio	Locazione Scadenza il 15.11.2022	Vodafone	€ 6.500,00
N.C.T. foglio 17 mappale 1138 sub 3 – Stadio Calcio San Giorgio	Locazione Scadenza il 31.07.2023	WIND/GALATA	€ 7.500,00
N.C.T. foglio 32 mappale 234 – Area ecologica Strada Vecchia Foresto	Locazione Scadenza il 18.12.2018	H3G+ Vodafone	€ 20.350,00

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

7. **Importo a base di gara**

Prezzo a base d'asta a corpo ed onnicomprensivo:

- Lotto n. 1 € 36.000,00;
- Lotto n. 2 € 39.000,00;
- Lotto n. 3 € 45.000,00;
- Lotto n. 4 € 124.000,00;

oltre IVA e tasse di legge se dovute.

Il valore è 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 Cavallermaggiore 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 Credito Cooperativo di Cherasco – filiale di Cavallermaggiore – codice IBAN IT20 0 08487 46150 000050800512, pari al 10% dell'importo a base d'asta, per ciascun lotto, e quantificato come segue:

- € 3.600,00 per il Lotto n. 1, indicando quale causale “Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie aree Lotto n. 1”;
- € 3.900,00 per il Lotto n. 2, indicando quale causale “Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie aree Lotto n. 2”
- € 4.500,00 per il Lotto n. 3, indicando quale causale “Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie aree Lotto n. 3”;
- € 12.400,00 per il Lotto n. 4, indicando quale causale “Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie aree Lotto n. 4”.

9. **Condizioni di partecipazione**

Al bando possono partecipare esclusivamente Operatori di Telefonia e/o Tower Company in attività da almeno 5 anni.

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'Ufficio Protocollo del Comune di Cavallermaggiore, in Via Roma n. 104, 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 24/09/2018.

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 “BUSTA CHIUSA NON APRIRE - Offerta per costituzione diritto di superficie su aree di proprietà comunale Lotto n. 1”;
- per il Lotto n. 2 “BUSTA CHIUSA NON APRIRE - Offerta per costituzione diritto di superficie su aree di proprietà comunale Lotto n. 2”;
- per il Lotto n. 3 “BUSTA CHIUSA NON APRIRE - Offerta per costituzione diritto di superficie su aree di proprietà comunale Lotto n. 3”;
- per il Lotto n. 4 “BUSTA CHIUSA NON APRIRE - Offerta per costituzione diritto di superficie su aree di proprietà comunale Lotto n. 4”.

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 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 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 Banca Credito Cooperativo di Cherasco – filiale di Cavallermaggiore – codice IBAN IT20 0 08487 46150 000050800512, indicando quale causale “Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie aree 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, e dell'art. 15 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti approvato con delibera consigliere n. 35 del 24/09/2007, 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 24/09/2018.

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 26/09/2018 alle ore 10.00 presso la sala Giunta del Comune di Cavallermaggiore, in Via Roma n. 104 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 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 0172/381055 – Interno 6 Lavori Pubblici.
- ❖ L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta, per ciascun lotto, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Cavallermaggiore 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.
- ❖ **L'aggiudicatario del lotto n. 1 sarà tenuto a valutare le interferenze con il gestore del Servizio Idrico Integrato, che avrà accesso all'impianto di captazione dell'acquedotto per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature. Il Comune di Cavallermaggiore si riserva la possibilità di installare un Centro-Stella di raccolta radio di secondo livello interconnesso con il centro-stella di raccolta radio posto sulla Torre Civica mediante un ponte radio punto-punto a larga banda operante sulle frequenze liberalizzate a 24GHz con banda minima effettiva garantita di 500MBit/sec bidirezionale (ovvero 500MBit/sec in un senso e nell'altro contemporaneamente).**

- ❖ **L'aggiudicatario dei lotti n. 2 e n. 3 sarà tenuto a garantire, per tutto il periodo di durata del diritto di superficie, al Comune di Cavallermaggiore e/o alla ditta incaricata, l'utilizzo delle torri faro per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di illuminazione dei campi da gioco.**
- ❖ 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, purchè ritenuta congrua.
- ❖ Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta. Ai concorrenti non aggiudicatari sarà svincolato il deposito cauzionale dopo l'adozione della determina di aggiudicazione definitiva. 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 80 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 TELECOM/INWITT per il sito in Loc. San Giorgio (Lotto 1) e WIND/GALATA per il sito Campo Calcio San Giorgio (Lotto 3), il Comune di Cavallermaggiore provvederà, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, ad inviare apposita comunicazione al gestore locatario, ai fini dell'eventuale esercizio, nel termine dei successivi sessanta 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 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 Servizio amministrativo legale del Comune di Cavallermaggiore.
- ❖ 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 Cavallermaggiore 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 Cavallermaggiore.
- ❖ Il Responsabile del Procedimento è il geom. Giorgio ALASIA

Allegati i seguenti allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando:

Allegato A) Planimetria Lotto 1

Allegato B.1) Planimetria Lotto 2

Allegato B.2) Planimetria Lotto 3

Allegato C) Planimetria Lotto 4

Dichiarazione sostitutiva

Modello offerta economica

Cavallermaggiore, li 07/09/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. ALASIA Giorgio

(firmato digitalmente)