



CITTÀ DI SAN GIOVANNI VALDARNO
Provincia di Arezzo

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE VENTICINQUENNALE SU AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATA IN SAN GIOVANNI VALDARNO ZONA SANT'ANDREA OCCUPATA DA STAZIONE RADIO BASE DI TELECOMUNICAZIONE.

**IL DIRIGENTE DELL'AREA AMMINISTRATIVO FINANZIARIA E
SERVIZI ALLA CITTADINANZA**

In esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 30/07/2024 e della successiva Determinazione a contrattare n. 741 del 30/09/2024;

INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA

1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di San Giovanni Valdarno, con sede in Via G. Garibaldi n. 43 – San Giovanni Valdarno (AR), Tel. 055/91261, Fax 055/9123376, e-mail pec: protocollo@pec.comunesgv.it

2. Referenti per informazioni in merito all'asta

Responsabile del procedimento: dott.ssa Susanna Benucci, tel. 055-9126207, susanna.benucci@comunesgv.it

Referente amministrativo: rag. Andrea Gironi, tel. 055-9126315, andrea.gironi@comunesgv.it

Referente tecnico: ing. Stefano Pratesi, tel. 055-9126216, stefano.pratesi@comunesgv.it

3. Procedura di gara

Procedura aperta

4. Oggetto

Costituzione di diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 c.c. e segg., della durata di anni venticinque (25) su area di proprietà comunale, ubicata in San Giovanni Valdarno, su cui insiste una stazione radio base di telecomunicazione. Il diritto di superficie sarà finalizzato al mantenimento, sull'area 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 del bene

L'area rientra nel Patrimonio disponibile del Comune di San Giovanni Valdarno.

E' sita in San Giovanni Valdarno, Via dell'Energia snc, si trova all'interno di un'area adibita a parcheggi e verde pubblico sulla quale è attualmente installata un'antenna per la radiofonia mobile; l'area è dotata di un cancello di accesso che serve alle operazioni di manutenzione e gestione dell'antenna stessa.

L'area è catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Valdarno al Foglio 5, porzione della Particella 455, per circa mq. 45,00 come evidenziato nell'estratto di mappa all. 1), Qualità: seminativo arborato, Classe: 1;

L'area è urbanisticamente destinata a zona P parcheggi e ricade all'esterno della zona di interesse paesaggistico vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004;

L'area, su cui insiste la stazione radio base di telecomunicazione, comprensiva delle strutture complementari, antenna ed apparecchiature radio, è concessa in locazione ad un gestore di telecomunicazioni, in virtù del seguente contratto, ad oggi vigente, valido ed efficace:

AREA	CONTRATTO/ SCADENZA	GESTORE	CANONE ANNUO
Porzione di terreno di circa 45mq censita al C.T. Foglio 5 part. 455 c/o area Produttiva Sant'Andrea sita in Via dell'Energia	Rep. n. 7150 del 07/08/2020 Locazione Scadenza il 07/08/2029	CELLNEX ITALIA S.p.A.	€. 18.000,00

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

6. Durata del diritto di superficie

Il periodo di durata del diritto di superficie viene definito in anni 25 (venticinque) dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla scadenza del termine l'area tornerà 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 di qualsiasi genere 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:

- **€. 163.386,72** (euro centosessantatremila trecentottantasei/72).

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 San Giovanni Valdarno 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 tenuto dalla Banca Monte dei Paschi di Siena – filiale di San Giovanni Valdarno – codice IBAN IT 81 K 01030 71600 000001671608, di €. 16.338,67 pari al 10% dell'importo a base d'asta di cui al punto 7) del presente Bando, indicando quale causale “Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie antenna area Sant'Andrea”;

9. Condizioni di partecipazione

Le offerte dovranno pervenire a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con raccomandata A.R. o mediante consegna diretta al Punto Amico del Comune di San Giovanni Valdarno, in Via Rosai, ovvero anche a mezzo corriere o di personale della Società partecipante, in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 28/10/2024** al seguente indirizzo:

**Comune di San Giovanni Valdarno
Via G. Garibaldi n. 43**

52027 San Giovanni Valdarno (AR)

Sul plico dovranno essere indicati esternamente nominativo, indirizzo, numero di telefono e di e-mail pec del soggetto mittente, e la dicitura “*Offerta per costituzione diritto di superficie su area di proprietà comunale Sant’Andrea*”.

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

Non fa fede la data del timbro postale.

Entro lo stesso termine, in alternativa all’invio ed alla consegna del plico in forma cartacea, è **consentito l’invio della documentazione in forma digitale** tramite l’invio di due PEC all’indirizzo: gare@pec.comunesgv.it

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile. A tale scopo farà fede la data ed ora di consegna della PEC.

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.

Ciascun plico cartaceo di gara dovrà includere:

1. Una prima busta, idoneamente sigillata, con la dicitura “**Documentazione amministrativa**” contenente a pena di esclusione:

a) **Dichiarazione sostitutiva** resa dal concorrente o dal legale rappresentante della Società 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 dell'area 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 Monte dei Paschi di Siena – filiale di San Giovanni Valdarno – codice IBAN IT 81 K 01030 71600 000001671608, indicando quale causale “*Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie area Sant’Andrea*”.

Non è accettata la cauzione costituita da fidejussione.

Il soggetto partecipante che avrà scelto l'invio digitale dovrà inviare una prima PEC all'indirizzo gare@pec.comunesgv.it avente come oggetto:

“NON APRIRE – PROCEDURA APERTA PER COSTITUZIONE DIRITTO SUPERFICIE AREA SANT’ANDREA - Documentazione amministrativa” con allegata la documentazione elencata:

a) **Dichiarazione sostitutiva**, redatta utilizzando il modello messo a disposizione dall'Amministrazione debitamente sottoscritta: con firma digitale della persona fisica o del Legale Rappresentante della persona giuridica interessata oppure con

firma autografa della persona fisica o del Legale Rappresentante della persona giuridica interessata, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

- 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 Monte dei Paschi di Siena – filiale di San Giovanni Valdarno – codice IBAN IT 81 K 01030 71600 000001671608, indicando quale causale “*Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie area Sant’Andrea*”.

Non è accettata la cauzione costituita da fidejussione

2. Una seconda busta, idoneamente sigillata, con la dicitura “**Offerta economica**” contenente l’offerta economica, conformemente al modello allegato, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante della Società.

L’offerta economica consiste nell’indicazione del corrispettivo offerto per la costituzione del diritto di superficie sull’immobile e dovrà essere in aumento o alla pari da confrontarsi con il prezzo a base d’asta fissato in €. 163.386,72.

Il soggetto partecipante che avrà scelto l’invio digitale dovrà inviare una seconda PEC all’indirizzo gare@pec.comunesgv.it avente come oggetto:

“**NON APRIRE – PROCEDURA APERTA PER COSTITUZIONE DIRITTO SUPERFICIE AREA SANT’ANDREA – Offerta economica**” redatta utilizzando il modello messo a disposizione dall’Amministrazione debitamente sottoscritto: con firma digitale della persona fisica o del Legale Rappresentante della persona giuridica interessata oppure con firma autografa della persona fisica o del Legale Rappresentante della persona giuridica interessata, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

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 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, 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. In caso di offerte uguali la gara sarà aggiudicata per sorteggio.

11.Scadenza fissata per la ricezione delle offerte

ore 13:00 del giorno 28/10/2024

12.Lingua utilizzabile nelle offerte

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

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

180 (centottanta) giorni dalla scadenza fissata per la ricezione delle offerte.

14.Modalità di svolgimento della gara

I plichi pervenuti, sia in forma cartacea che digitale, contenenti le offerte saranno **aperti in seduta pubblica il giorno 30/10/2024 alle ore 10:00** presso una sala del Comune di San Giovanni Valdarno, Via G. Garibaldi n. 43, 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 Società o i soggetti che esibiranno all'organo giudicante procura idonea a comprovare legittimamente la presenza in nome e per conto delle Società concorrenti. Potranno altresì intervenire alla suddetta seduta altri soggetti delle Società 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 comunale garantisce ai soggetti interessati a presentare offerta la possibilità di effettuare sopralluoghi all'area, da concordare previo appuntamento telefonico allo 055/9126.207-315.

L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di San Giovanni Valdarno, proprietario, nella posizione di locatore del contratto di locazione indicato al punto 5) "Descrizione del bene" ed attualmente in essere, assumendone tutti i relativi obblighi e diritti, a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie e fino alla naturale scadenza del contratto stesso.

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

L'aggiudicatario sarà tenuto a garantire, per tutto il periodo di durata del diritto di superficie, la destinazione d'uso dell'area a servizio di impianti di telefonia mobile o telecomunicazioni.

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 l'immobile nel suo valore ed in tutte le sue parti.

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 80 giorni dal ricevimento della

comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, salva diversa valutazione effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

A seguito dell'aggiudicazione definitiva il Comune di San Giovanni Valdarno provvederà, relativamente al contratto di locazione sottoscritto con Cellnex Italia S.p.a., ad inviare apposita comunicazione al gestore locatario, ai fini dell'eventuale esercizio, nel termine dei successivi 60 giorni ai sensi dell'art. 38 della Legge 392/78, del diritto di prelazione avente ad oggetto la concessione in diritto di superficie dell'area, come pattuito contrattualmente tra le parti; l'Amministrazione Comunale darà notizia all'Aggiudicatario del mancato esercizio del diritto di prelazione, ai fini del rispetto del termine per la stipula dell'atto notarile di concessione, come sopra indicato.

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

Qualora, per motivi imputabili all'aggiudicatario, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale e di richiedere il risarcimento dei danni, come di seguito quantificabili:

- importo degli interessi legali calcolati sul prezzo offerto, dalla scadenza per la stipula dell'atto di compravendita alla data in cui è stata dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione;
- nel caso di pluralità di offerte, la differenza tra l'importo offerto dall'aggiudicatario e l'importo offerto dal secondo in graduatoria;
- in caso di unica offerta, la differenza tra l'importo offerto dall'aggiudicatario ed il valore posto a base d'asta.

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

Il prezzo di acquisizione dell'area, coincidente con il prezzo offerto dall'aggiudicatario, dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto della stipula del relativo contratto, con le modalità che saranno comunicate dal Comune di San Giovanni Valdarno.

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

Trattamento dei dati personali:

I dati personali relativi alla presente procedura verranno trattati secondo il Regolamento UE n. 2016/679. L'informativa relativa al trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del predetto Regolamento è allegata all'istanza di partecipazione nella quale il richiedente deve dichiarare il consenso al trattamento dei dati personali inclusi quelli considerati categorie particolari dei dati nei casi non già previsti dalla legge.

16. Motivi di esclusione dalla gara.

Sono escluse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato od incompleto, ovvero riferite ad offerta relativa ad altra gara.

Determina, altresì, l'esclusione dalla gara il mancato possesso dei requisiti di ordine generale, nonché la mancata regolarizzazione documentale richiesta mediante il soccorso istruttorio.

L'Amministrazione procederà, tramite PEC, a comunicare l'aggiudicazione definitiva.

San Giovanni Valdarno, 04/10/2024

LA DIRIGENTE
f.to (dott.ssa Antonella Romano)

ALL. 1)



COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

AREA 2 GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

tel. 055-91261 Fax 055-9123376

Estratto di mappa della zona

