

**BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 25 SU AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE.**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
AFFARI GENERALI, PATRIMONIO E GESTIONI**

in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 19/12/2024 e della successiva determinazione n. 173 del 20/02/2025,

**INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA**

1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Misano Adriatico, con sede in via Repubblica n. 140 – Misano Adriatico (RN). Tel. 0541/618411.

Pec: [comune.misanoadriatico@legalmail.it](mailto:comune.misanoadriatico@legalmail.it)

2. Referenti per informazioni in merito all'asta

Responsabile del procedimento: Dott. Paolo Russomanno  
Referente amministrativo: Dott.ssa Stefania Villa  
Tel. 0541/618443

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 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. La procedura comprenderà anche la costituzione delle necessarie servitù sulle particelle necessarie.

5. Descrizione dei beni

Le aree rientrano nel **patrimonio disponibile** del Comune di Misano Adriatico e sono di seguito descritte. Ciascun lotto è funzionale e comprende anche le aree su cui sono costituite o da costituirsi le servitù necessarie alla funzionalità degli impianti di telecomunicazione:

N.	Impianto telefonico insistente	F.	Base d'asta (€)	Contratto di locazione
1	<b>IT-RN-018814 (RN633)</b> RN633	F. 11 P. 2444/p	120.000,00	Contratto di locazione R.I. n. 450 del 30/07/2019

2	<b>IT-RN-018778</b> RN038	F. 3 C.T. 445/p di c.a. 40 mq C.F. 445 sub. 1	120.000,00	Contratto di locazione 531 del 22/12/2020
3	<b>IT-RN-018784</b> RN 47843_08 Portoverde 2RN-5027B Vodafone Portoverde	F. 12 P. 2178/p	205.000,00	Contratto di locazione R.I. 2799 del 29/09/2005
4	<b>IT-RN-023467</b> RN 47843_011_04 Tramonto	F. 16 P. 916	70.000,00	Contratto di locazione R.I. 546 del 24/03/2021
5	<b>IT-RN-011990</b> IT-RN-000346 Via Convento	Secondo lo stato di fatto F. 9 P. 2279 e P. 2280/p	70.000,00	Contratto di locazione R.I. 552 del 8/6/2021
6	<b>IT-RN-023738</b> RN 47843_012 Misano Monte	F. 15 P. 1616	70.000,00	Contratto di locazione R.I. 576 del 16/11/2021
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI FUNZIONALI ALLE AREE DI CUI AI PUNTI DA 1 A 6		F. 3 P. 445 Sub.1  F. 12 P. 2178  F. 17 P. 1141, 1164  F. 16 P. 876, 917  F. 9 P. 2166, 2172, 2280	L'importo per la costituzione delle servitù funzionali a ciascun cespite è ricompreso nell'importo a base d'asta individuato per ogni lotto.	

L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Misano Adriatico, proprietario, nella posizione di locatore nei contratti di locazione attualmente in essere sopra indicati, 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 e nelle condizioni di legge e di contratto in essere, 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 Misano Adriatico 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 6 (sei) mesi 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 omnicomprensivo, per la costituzione del diritto di superficie per ciascun lotto e per l'intera durata è di euro:

- Lotto n. 1 **€ 120.000,00**;
- Lotto n. 2 **€ 120.000,00**;
- Lotto n. 3 **€ 205.000,00**;
- Lotto n. 4 **€ 70.000,00**;
- Lotto n. 5 **€ 70.000,00**;
- Lotto n. 6 **€ 70.000,00**;

come da perizia redatta per alcune delle aree dalla società a ciò incaricata, di cui al prot. 17222 del 27/05/2024, e applicata per analogia alle aree rimanenti. Tali importi sono da intendersi 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 Misano Adriatico 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

Non è previsto deposito cauzionale per la presente procedura;

9. Condizioni di partecipazione

Le offerte, da presentare distintamente per ogni singolo Lotto (pertanto un plico per ogni lotto su cui si

presenta l'offerta), potranno pervenire nelle seguenti forme:

- a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con raccomandata A.R. o mediante altro servizio di corriere privato, all'indirizzo sotto indicato;
- mediante consegna diretta a mano presso l'Ufficio Protocollo/Uscieri del Comune di Misano Adriatico, in via Repubblica n. 140, in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;
- mediante invio dell'offerta a mezzo PEC. In tal caso l'offerta dovrà essere inviata nei termini di cui sotto e, a tutela della riservatezza della propria offerta, l'offerente **potrà** decidere di inserire l'offerta economica in una cartella compressa (.zip) protetta da password ed, entro il termine di due ore dalla chiusura del periodo di offerta, far pervenire solo successivamente la password per consentire l'apertura dell'offerta. In caso di trasmissione dell'offerta economica senza protezione, l'offerente si assume la piena responsabilità della modalità di trasmissione utilizzata.

**TERMINE OFFERTE CARTACEE:** entro le **ore 12.00 del giorno 13 marzo 2025** al seguente indirizzo:

**Comune di Misano Adriatico  
Via Repubblica n. 140  
47843 Misano Adriatico (RN)**

**TERMINE OFFERTE DIGITALI:**

1. Entro le **ore 12.00 del giorno 13 marzo 2025 trasmissione offerta** al seguente indirizzo: [comune.misanoadriatico@legalmail.it](mailto:comune.misanoadriatico@legalmail.it)
2. Dalle **ore 12.00 alle ore 14.00 del giorno 13 marzo 2025** **EVENTUALE** trasmissione password per apertura del file compresso protetto da password, ove si sia scelta tale modalità, a mezzo PEC [comune.misanoadriatico@legalmail.it](mailto:comune.misanoadriatico@legalmail.it) o all'indirizzo mail [p.russomanno@comune.misano-adriatico.rn.it](mailto:p.russomanno@comune.misano-adriatico.rn.it)

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. Nel caso di invio a mezzo PEC fa fede la data di ricezione della PEC, indipendentemente dal momento di protocollazione.

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

Sul plico o nell'oggetto della PEC dovranno essere indicati esternamente nominativo, indirizzo, numero di telefono e PEC del soggetto mittente, e la seguente dicitura: "Offerta per costituzione diritto di superficie – Lotto n. ...".

**Ciascun plico di gara dovrà includere:**

1. Una **prima busta**, idoneamente sigillata o trasmessa via PEC anche in formato privo di password, 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 (allegato A);

**b)** fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità.

La dichiarazione di cui al punto a) dovrà attestare:

*(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.

**2.** Una **seconda busta**, idoneamente sigillata o trasmessa via PEC EVENTUALMENTE in formato .zip protetto da password, con la dicitura "*Offerta economica*" contenente l'offerta economica, redatta in carta semplice, conformemente al modello allegato (Allegato B), sottoscritta dal concorrente o dal legale

rappresentante dell'impresa. In caso di invio digitale la sottoscrizione può essere autografa o digitale. L'offerta economica consiste nell'indicazione del corrispettivo offerto per la costituzione del diritto di superficie sull'immobile. In caso di difformità nell'indicazione in cifre ed in lettere, prevarrà l'indicazione più favorevole per l'Amministrazione. In mancanza della sottoscrizione da parte del concorrente si provvederà alla esclusione dell'impresa dalla procedura.

SOLO laddove l'offerente abbia scelto di proteggere l'offerta mediante password tale offerta dovrà essere seguita, entro le due ore successive dalla scadenza del periodo di offerta, meglio sopra indicato, dalla trasmissione della password per apertura del file compresso, a mezzo PEC [comune.misanoadriatico@legalmail.it](mailto:comune.misanoadriatico@legalmail.it) o all'indirizzo mail [p.russomanno@comune.misano-adriatico.rn.it](mailto:p.russomanno@comune.misano-adriatico.rn.it)

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 avrà offerto il prezzo più elevato. In caso di offerte uguali la gara sarà aggiudicata per sorteggio.

È riservato a favore della società Cellnex Italia Spa il diritto di prelazione ai sensi degli artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978 come previsto dall'articolo 51 del D.lgs n. 259 del 1 agosto 2003, n. 259 (Codice delle comunicazioni elettroniche).

11. Scadenza fissata per la ricezione delle offerte

Ore **12:00** del giorno **13 Marzo 2025.**

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, cartacei o digitali, saranno aperti in seduta pubblica il giorno **13 marzo 2025** alle ore **14.30** presso l'Ufficio del Responsabile del Settore Affari Generali, Patrimonio e Gestioni del Comune di Misano Adriatico, via Repubblica 140 – Misano Adriatico (RN), secondo la seguente cadenza procedimentale:

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

14.2 apertura delle trasmissioni cartacee o digitali verificando la presenza nel plico o nella PEC 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. In caso di invio digitale con protezione si provvederà all'estrazione del contenuto protetto nell'archivio compresso tramite la password fornita dall'offerente;

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

- Le aree oggetto della presente procedura sono cedute in diritto di superficie a corpo e non a misura, previo eventuale 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).
- Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più di una manifestazione d'interesse per il medesimo lotto.
- Il Comune si riserva di rinviare, sospendere o annullare la procedura, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi.
- 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. 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 120 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, salva diversa valutazione effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.
- L'esito della procedura non vincolerà l'Amministrazione alla sottoscrizione del contratto con eventuali soggetti proponenti.
- L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta, per ciascun lotto, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Misano Adriatico, 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.

- 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.
- 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 951, 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, provvedendo ad aggiudicare il bene al secondo offerente.
- 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 Misano Adriatico.
- Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003, si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dal Comune di Misano Adriatico per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto, anche in forma elettronica. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Misano Adriatico. Il DPO del Comune di Misano Adriatico è contattabile alla mail [dpo@comune.misano-adriatico.rm.it](mailto:dpo@comune.misano-adriatico.rm.it).
- Il responsabile del procedimento è il Dott. Paolo Russomanno.

Misano Adriatico, li 25 febbraio 2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
AFFARI GENERALI, PATRIMONIO E GESTIONI  
Dott. Paolo Russomanno  
(firmato digitalmente)