



COMUNE DI CASALMORO

PROVINCIA DI MANTOVA

Via Pietro Nenni, 33 – Tel. 0376 7363 – Fax 0376 737485 – C.A.P. 46040 –
C.F. 81000490201 – P.IVA 00606190205

Casalmoro, 20.11.2025
Prot. n. 6331

BANDO D'ASTA PUBBLICA

PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTENNALE DI UNA PORZIONE DI AREA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CASALMORO, SITA IN ADIACENZA ALLA PISTA CICLOPEDONALE TRA VIA NENNI E VIA G. ROSSA SULLA QUALE INSISTE GIA' UN SITO RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 15.10.2025 con cui è stato aggiornato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2027 (parte integrante del DUP 2025/2027) mediante inserimento della previsione di valorizzazione di un'area sita in comune di Casalmoro destinata all'installazione di apparecchiature per la telefonia mobile e antenne attraverso la costituzione del diritto di superficie della durata di 20 (venti) anni, e del Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni dei beni immobili comunali di proprietà del comune di Casalmoro, approvato con deliberazione del C.C. n. 25 del 15.10.2025 e della Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 190 del 20.11.2025 avente per oggetto "Determina a contrarre per costituzione diritto di superficie ventennale su aree di proprietà comunale":

INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA

1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Casalmoro, Via Pietro Nenni, 33 46040 CASALMORO (MN),
pec: casalmoro.mn@legalmail.it

2.Referenti per informazioni in merito all'asta

Responsabile Unico del Procedimento: Geom. Daniela Edalini.

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 **venti** (20) su aree di proprietà comunale, ubicate in Casalmoro (MN), 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 al mantenimento su parte dell'area di cui al fg 11 Mapp 469 degli 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.

5.Descrizione dei beni

L' area rientra nel **patrimonio disponibile** del Comune di Casalmoro (MN) ed è di seguito descritta:

Denominazione immobile	Area comunale
Localizzazione	in adiacenza alla pista ciclopedonale tra Via P. Nenni e Via G. Rossa
Identificazione catastale	Parte del mappale 469 foglio 11
Classificazione: Piano Dei Servizi	Servizi esistenti
MQ	Da frazionare successivamente come da planimetria allegata
Uso attuale	Area destinata a infrastrutture per l'esercizio della telefonia mobile
Descrizione immobile	Area posta in adiacenza al campo di Rugby

Sull'area di che trattasi, oggetto di costituzione del diritto di superficie di circa mq 40,00 (del Foglio 11, Mappale 469, del NCT di Casalmoro (MN) attigua al campo sportivo comunale), attualmente insiste già un sito radio base per la telefonia mobile, concesso in locazione alla ditta Infrastrutture Wireless Italiane spa. Il contratto commerciale di locazione avrà la sua naturale scadenza il 30.11.2026; contratto per il quale l'Amministrazione comunale ha già comunicato formalmente la volontà di non procedere con il rinnovo.

Si dà atto che gli impianti per telecomunicazioni che attualmente insistono sul lotto, occupandolo, non sono in proprietà del Comune, che gode del diritto di ottenerne la rimozione dal locatario al termine della locazione.

6.Decorrenza e Durata del diritto di superficie

Si da atto che a conclusione della procedura aperta avviata con il presente bando l'atto di costituzione del diritto di superficie dovrà essere perfezionato e sottoscritto dalle parti entro il primo trimestre del 2026. Entro il medesimo termine l'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta sarà chiamato a versare al comune di Casalmoro la somma offerta in sede d'asta.

Gli effetti dell'atto di costituzione del diritto di superficie decorreranno dalla data di naturale scadenza del contratto di locazione in essere, sottoscritto dalle parti in data 01/08/2017 con decorrenza 01/12/2017 registrato il 10/01/2018 al n. 000095 serie 3T cod. id TPM18T000095000Md, ossia dal **01/12/2026**, qualora l'aggiudicatario del diritto di superficie risulti essere lo stesso attuale conduttore; mentre se l'aggiudicatario dovesse essere diverso dall'attuale conduttore, gli effetti dell'atto di costituzione decorreranno dal **01/01/2027**, per permettere all'attuale conduttore di rimuovere e smantellare le attrezzature ed apparecchiature elettroniche presenti sul bene oggetto del diritto di superficie.

A tal proposito si sottolinea che il Comune non si assume alcuna responsabilità su eventuali ritardi sulle rimozioni e smantellamenti vari e nemmeno sulle condotte omissive dell'attuale conduttore del bene.

Nell'eventualità che possano verificarsi tali casi, resta ferma la possibilità dell'aggiudicatario e titolare del diritto di superficie di agire nei confronti dell'attuale conduttore.

Il lotto, pertanto, verrà consegnato al superficiario a far data o dal 01/12/2026 oppure dal 01/01/2027, come sopra specificato.

Il periodo di durata del diritto di superficie viene definito in anni venti (20).

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 dell'assenza di qualsivoglia interesse del Comune di Casalmoro all'acquisizione della proprietà dei manufatti insistenti sul lotto di che trattasi, l'aggiudicatario definitivo dell'asta, per effetto dell'aggiudicazione, assumerà l'obbligo di provvedere, alla scadenza del termine di durata del diritto di superficie ed entro i 30 (trenta) giorni successivi a detta scadenza, alla rimozione di ogni e qualsiasi manufatto insistente sull'area medesima, con ogni onere a suo carico, in modo che l'area concessa in diritto di superficie sia rilasciata nella disponibilità del Comune libera di persone e cose.

7.Importo a base di gara

Prezzo a base d'asta, a corpo ed onnicomprensivo, per la costituzione del diritto di superficie per la durata di venti (20) anni: **€ 85.000,00.**

Oltre Iva e tasse si legge se dovute.

Non sono ammesse offerte inferiori al base d'asta. Sono ammesse esclusivamente offerte almeno pari al prezzo fissato nell'avviso d'asta o al rialzo.

Il Comune di Casalmoro 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 (contratto di locazione in scadenza il 30/11/2026); **(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.

8.Cauzioni e garanzie richieste

Deposito cauzionale, da costituire anteriormente alla presentazione dell'offerta da versare mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria comunale – BCC CREMASCA E MANTOVANA, filiale di Casalmoro (MN) – CODICE IBAN IT70Q070765750000000000201, pari al 10% dell'importo a base d'asta, pertanto quantificato in € 8.500,00, indicando quale causale “deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto di superficie di parte di terreno, nel Comune di Casalmoro (MN) al Foglio 11, Mappale 469, del NCT di Casalmoro (MN) attigua al campo sportivo comunale”. La cauzione prodotta a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto. La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente qualora l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando. Il Responsabile dell'Area Tecnica provvederà entro il termine di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione definitiva allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

9.Condizioni di partecipazione

L'offerta dovrà pervenire a mezzo del servizio delle Poste Italiane Spa con raccomandata A.R. o mediante consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune di Casalmoro, Via Pietro Nenni, 33, ovvero anche a mezzo corriere o di personale dell'Impresa/Soggetto partecipante, in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura entro **le ore 12:00 del giorno 18.12.2025** al seguente indirizzo:

Comune di Casalmoro
Via Pietro Nenni n. 33
46040 Casalmoro (MN)

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 pec del soggetto mittente, e la seguente dicitura:

“BUSTA CHIUSA NON APRIRE – Offerta per costituzione diritto di superficie su area di proprietà comunale tra Via P. Nenni e Via G. Rossa”;

Il 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 DPR n. 445/2000, redatta in carta libera conformemente al modello allegato (Allegato A), 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 contrarre con la pubblica amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedura per la dichiarazione di uno di tali stati;
- 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 smi (normativa antimafia);
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- di non essersi resi gravemente colpevoli di false dichiarazioni circa il possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione agli appalti;

(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 smi (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 aver preso conoscenza delle aree oggetto di costituzione del diritto di superficie;
- di ritenere pienamente legittima la costituzione del diritto di superficie oggetto del bando e rinunciare, anche ora per allora, a qualsiasi azione giurisdizionale

avente ad oggetto la legittimità e liceità dello stesso diritto di superficie e la conformità della presente procedura, e del diritto di superficie, alla normativa in materia di telecomunicazioni, anche con riferimento alla messa a disposizione di beni pubblici;

- di accettare tutte le condizioni imposte dal presente bando d'asta;
- di giudicare il prezzo a base d'asta congruo e remunerativo e tale da consentire l'aumento offerto;
- di impegnarsi in caso di aggiudicazione, a versare all'Amministrazione Comunale il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, decurtata dell'importo della cauzione, al momento della firma del contratto con il Comune;
- 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;
- di acconsentire che ogni comunicazione e/o notificazione e/o informazione circa la procedura di gara di cui trattasi possono essere inoltrate all'indirizzo di posta elettronica Certificata (PEC).

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 – BCC CREMASCA E MANTOVANA, filiale di Casalmoro (MN) – CODICE IBAN IT70Q070765750000000000201, indicando quale causale “deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto di superficie di parte di terreno, nel Comune di Casalmoro (MN) al Foglio 11, Mappale 469, del NCT di Casalmoro (MN) attigua al campo sportivo comunale”;

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 (Allegato B), 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 su parte dell'area di cui al fg. 11 Mapp 469 (riferimento porzione di area contornata in giallo nella planimetria allegata).

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

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente ma non per l'Amministrazione Comunale la quale a sua discrezione può sospendere e non effettuare la gara, oppure, dopo l'indizione della gara, può revocare la procedura e non procedere alla stipula del contratto. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello espresso in lettere

L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

11.Scadenza fissata per la ricezione delle offerte

Ore 12:00 del giorno 18.12.2025.

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 saranno aperti in seduta pubblica **il giorno 19.12.2025 alle ore 10,00** presso il Comune di Casalmoro, Via Pietro Nenni, 33 secondo le seguenti operazioni:

1. verifica dell'integrità dei plichi pervenuti nei termini indicati;
2. apertura dei plichi 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;
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;
4. apertura della busta 2 "offerta economica" e verifica del contenuto;
5. formulazione della graduatoria in relazione al criterio del miglior prezzo e conseguente dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria.
6. 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.

Alla seduta pubblica di gara potranno intervenire 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.

Le offerte verranno valutate dalla Commissione giudicatrice. Tale Commissione, composta di n. 3 membri, è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio. Gli altri due membri sono nominati con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, tra soggetti dipendenti qualificati o tra professionisti estranei all'Amministrazione. La Commissione giudicatrice agisce sempre nella sua collegialità. Per l'esplicazione della sua attività, essa, ha diritto ad avere conoscenza di tutti quegli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le informazioni richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria. I membri della Commissione giudicatrice sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.

Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale che viene trasmesso al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio per l'adozione della determinazione di aggiudicazione o di attestazione di diserzione di gara, che verrà pubblicata all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune.

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

La stipula del contratto avviene a seguito dell'aggiudicazione definitiva formalizzata con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

15. Altre informazioni

L'Amministrazione garantisce ai soggetti interessati a presentare offerta la possibilità di effettuare sopralluoghi alle aree, da concordare previo appuntamento telefonico al n. 0376 736311 int. 3 (Ufficio Tecnico).

L'area oggetto della presente procedura è ceduta in diritto di superficie a corpo e non a misura, previo frazionamento a cura e spese dell'aggiudicatario, 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).

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, l'aggiudicatario avrà facoltà di stipulare nuovi contratti con gestori di telecomunicazioni, compatibilmente con le normative vigenti e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla quale, nel caso di specie, verrà erogato un importo annuo da determinare in base ai valori di mercato vigenti tempo per tempo, per ogni contratto aggiuntivo autorizzato e per tutta la durata del medesimo, e 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.

L'Amministrazione comunale procederà all'aggiudicazione della gara anche nel caso di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua.

L'aggiudicatario si intende obbligato alla stipula del contratto sin dal momento di presentazione dell'offerta, mentre l'Amministrazione si intende obbligata solo dopo che sia stata adottata la determinazione di aggiudicazione definitiva.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta. Ai concorrenti non aggiudicatari sarà svincolato il deposito cauzionale entro 30 (trenta) dall'aggiudicazione definitiva.

Il contratto verrà stipulato per atto pubblico a rogito di un notaio scelto dall'aggiudicatario entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva,

salva diversa valutazione effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto e salvo i casi di verifica del diritto di prelazione (art. 38 L.392/78) per i quali i 30 giorni decorrono dalla scadenza dei termini di risposta da parte degli interessati;

In caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, il Comune, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione versata in sede di gara.

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. In tal caso il Responsabile del Procedimento procederà a nuova aggiudicazione nei confronti dell'offerente secondo in graduatoria.

Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie sull'area indicata al punto 5, 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 Casalmoro;

Gli effetti costitutivi si produrranno a decorrere dal 01/12/2026 alla scadenza del contratto di locazione in essere sottoscritto dalle parti in data 01/08/2017 con decorrenza 01/12/2017 registrato il 10/01/2018 al n. 000095 serie 3T cod. id TPM18T000095000Md.

16.Prelazione

All'attuale locatario dell'Area [contratto di locazione datato 01/08/2017 con decorrenza 01/12/2017 registrato il 10/01/2018 al n. 000095 serie 3T cod. id TPM18T000095000Md, relativo a parte del terreno identificato al fg. 11 Mappale 469] ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della L. n. 392/1978 è concesso il diritto di prelazione sulla costituzione del diritto di superficie in argomento.

Il Comune, all'esito dell'aggiudicazione provvisoria, potrà 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 e dal vigente Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni dei beni immobili comunali di proprietà del comune di Casalmoro il quale testualmente prescrive *“Per poter esercitare il diritto di prelazione, occorre essere in regola con i pagamenti del canone e dei relativi oneri accessori, oltre ad essere in possesso di un valido titolo di occupazione. Il soggetto invitato ad esercitare il diritto di prelazione dovrà esercitarlo nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dalla data di notifica dell'invito, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso.*

Nel caso in cui il diritto di prelazione non venga esercitato nei termini prescritti, il soggetto si intende decaduto dallo stesso ed il bene viene alienato all'aggiudicatario provvisorio. (...) Il Titolare del diritto potrà esercitare la prelazione sulla base della migliore offerta avanzata e alle medesime condizioni. (...) Il Titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta. Scaduto il termine, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si può procedere all'alienazione al soggetto aggiudicatario.”

17. Aggiudicazione

Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, con propria determinazione, compiute le verifiche ritenute opportune e necessarie, aggiudica definitivamente la gara, ed indica il termine assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto. Entro il termine di 30 giorni l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo (saldo) presso la Tesoreria.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione, l'Amministrazione incamera la cauzione, con riserva di richiedere ulteriori danni.

In caso di decadenza, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse alla costituzione del diritto di superficie; intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.

In tale ultimo caso, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.

18. Contratto

La costituzione del diritto di superficie si perfeziona con la stipula di apposito contratto, con le forme e le modalità previste dalla legge.

Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare tutte le spese contrattuali ed erariali.

In ogni caso, la costituzione del diritto di superficie viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con i relativi accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.

Gli effetti del contratto decorreranno dal **01/12/2026**, qualora l'aggiudicatario del diritto di superficie risulti essere lo stesso attuale conduttore; mentre se l'aggiudicatario dovesse essere diverso dall'attuale conduttore, gli effetti dell'atto di costituzione decorreranno dal **01/01/2027**, date a partire dalle quali il superficiario subentra, nel possesso materiale del bene sul quale è stato costituito il diritto di superficie, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

Rimane a carico del Superficiario ogni onere, tributo e spesa contestuale e successiva alla costituzione del diritto di superficie, nonché ogni responsabilità e costo, anche di natura fiscale, correlato alla realizzazione, gestione, manutenzione e rimozione degli impianti di telecomunicazione.

La realizzazione, gestione, manutenzione e rimozione a fine contratto, degli impianti di telecomunicazione, resta disciplinata dalla pertinente normativa ed il Comune non assume alcuna garanzia rispetto al rilascio dei necessari titoli abilitativi, né sull'idoneità del sito dal punto di vista ambientale, geologico, sismico, paesaggistico, sanitario ed ogni altro profilo normativamente rilevante ai fini della realizzazione e funzionamento degli impianti.

Il Comune non assuma alcuna garanzia in merito alla sussistenza delle condizioni tecniche (a titolo esemplificativo: la connessione alla rete elettrica).

Rimane impregiudicato ogni diritto dei terzi in buona fede.

Al fine della sottoscrizione del contratto dovrà essere stipulata e presentata idonea polizza assicurativa a tutela del sito e di terze persone e cose.

Il Superficiario a copertura delle spese di rimozione degli impianti alla fine del contratto e del ripristino dei luoghi dovrà stipulare e presentare all'Ente apposita polizza fidejussoria a garanzia di un importo di € 50.000,00.

19. Privacy

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 e del GDPR n. 679/2016, si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dal Comune di Casalmoro 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 Casalmoro. L'informativa completa è disponibile sul sito del comune pubblicata nella sezione "Amministrazione Trasparente – Altri contenuti – Privacy" del sito internet dell'ente www.comune.casalmoro.mn.it.

20. Impugnazione

Il presente avviso può essere impugnato avanti il TAR competente per territorio entro 60 giorni dalla data di pubblicazione dello stesso o con ricorso al Presidente della Repubblica entro 120 giorni.

Il Responsabile del Procedimento è la Geom. Daniela Edalini.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. Daniela Edalini

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

- ALLEGATO A) – Istanza di partecipazione;
- ALLEGATO B) – Modello offerta economica;
- ALLEGATO C) – Planimetria con indicata la porzione di area oggetto-di costituzione del diritto di superficie (parte contornata in giallo)