

P.S. n. 9 del 11/10/2018

**BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE TRENTENNALE SU AREA DI PROPRIETA' DI CAMPUS REGGIO S.R.L., UBIcata IN REGGIO EMILIA, OCCUPATA DA STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE.**

L'AMMINISTRATORE UNICO

INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA

1. Amministrazione aggiudicatrice

Campus Reggio S.r.l., con sede in Via Emilia San Pietro n. 12 – 42121 Reggio Emilia - E-mail: [campusreggiosrl@pec.it](mailto:campusreggiosrl@pec.it)

2. Referenti per informazioni in merito all'asta

Responsabile del procedimento: Dott. Fausto Fornaciari – Tel 0522/515090 – Fax 0522/231042 – e-mail: [mercator Reggio@gmail.com](mailto:mercator Reggio@gmail.com)

3. Procedura di gara

Asta Pubblica.

4. Oggetto

Costituzione di diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 c.c. e segg., della durata di anni trenta (30) su area di proprietà di Campus Reggio S.r.l., ubicata in Reggio Emilia, su cui insiste stazione 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

L'area rientra nel patrimonio disponibile di Campus Reggio S.r.l. e consiste in

una porzione di terreno con estremi catastali identificati dalla Categoria Catastale C/1, Comune di Reggio Emilia, Foglio 110, Particella 303, per mq 40 circa, in Via Cisalpina n. 9.

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

AREA	CONTRATTO/SCADENZA	GESTORE	CANONE ANNUO
N.C.T. foglio 110 mappale 303 – Via Cisalpina 9 – Reggio Emilia	Locazione Scadenza il 31.12.2022	Vodafone	€ 16.002,00 (oltre Iva)

L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta subentrerà a tutti gli effetti a Campus Reggio S.r.l. (ex Mapre S.r.l.), 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 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 l'area tornerà nella piena proprietà e disponibilità di Campus Reggio S.r.l., 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.

Campus Reggio S.r.l. si riserva in ogni caso di rientrare nella disponibilità dell'area per ragioni di pubblica utilità o di pubblica incolumità.

7. Importo a base di gara

Prezzo a base d'asta a corpo ed omnicomprensivo:

€. 105.000,00, oltre IVA e tasse di legge se dovute.

I valori sono determinati al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, restando l'Amministrazione concedente sollevata dal fornire garanzia su ogni possibilità di futuro utilizzo degli immobili ceduti. In particolare, Campus Reggio S.r.l. 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 c/o Unicredit intestato a Campus Reggio S.r.l. alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT48W0200812814000100002929, pari al 10% dell'importo a base d'asta, e quantificato come segue:

- €. 15.000,00, indicando quale causale "*Deposito cauzionale asta pubblica per costituzione diritto superficie*";

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, anche a mezzo corriere, **dal lunedì al sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.00**, presso Campus Reggio S.r.l. alla sede di Reggio Emilia in Via Cisalpina n. 9, in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, entro le ore **12,00 del giorno 29/10/2018** al seguente indirizzo:

*Campus Reggio S.r.l.*

*Via Cisalpina n. 9*

*42124 Reggio Emilia*

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 “*Offerta per costituzione diritto di superficie su area di proprietà di Campus Reggio S.r.l.*”;

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 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 incorrere in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- ✓ 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'immobile oggetto della procedura;
- ✓ di accettare tutte le condizioni imposte al punto 15 del presente bando d'asta;
- ✓ di giudicare il prezzo a base d'asta 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 c/o Unicredit intestato a Campus Reggio S.r.l. alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT48W0200812814000100002929 indicando quale causale "*Deposito cauzionale asta pubblica per costituzione diritto superficie area*".

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, per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d’asta fissato.

Non sono ammesse offerte pari, 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 12:00 del giorno 29/10/2018.

12. Lingua utilizzabile nelle offerte

Tutti i documenti presentati devono essere redatti in lingua italiana.

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

180 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 26/10/2018 alle ore 10.00 presso la sede di Campus Reggio S.r.l. in Reggio Emilia in Via Cisalpina n. 9, 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 all'area, da concordare previo appuntamento telefonico allo 0522/515090.
- ✓ L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta subentrerà a tutti gli effetti a Campus Reggio S.r.l., 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.
- ✓ L'area oggetto della presente procedura è ceduta in diritto di superficie a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del presente bando, anche con riferimento agli impianti esistenti - stazione 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; a tale scopo, il concessionario potrà stipulare nuovi contratti con gestori di telecomunicazioni, con durata massima pari all'anno in corso alla scadenza del diritto di superficie, come previsto dall'art. 954 c.c.
- ✓ Alla scadenza del diritto di superficie, l'Amministrazione proprietaria subentrerà negli eventuali contratti di locazione stipulati dal superficiario, ad oggetto gli impianti e le strutture presenti sulle aree, per la durata residua e a condizione che gli stessi non prevedano alcun onere da parte dell'Amministrazione 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.
- ✓ 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 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 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 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, salva diversa valutazione effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto – oneri notarili e fiscali - sono a carico della parte acquirente.

- ✓ Qualora, per motivi imputabili all'aggiudicatario, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito, Campus Reggio Emilia 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 del diritto, 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.
- ✓ Gli effetti costitutivi si produrranno al momento della stipula dell'atto pubblico notarile.

✓ Ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30/06/2003 e del Regolamento EU n. 679/2016, si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati da Campus Reggio S.r.l. per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è Campus Reggio S.r.l.

✓ Il responsabile del procedimento è il Dott. Fausto Fornaciari.

Reggio Emilia, 11/10/2018

