



**COMUNE DI PISOGNE**  
**PROVINCIA DI BRESCIA**  
Viale Vallecamonica, 2 25055 Pisogne  
Tel. **0364/883011**  
C.F. - P.IVA : 00377510177  
E- mail: [info@comune.pisogne.bs.it](mailto:info@comune.pisogne.bs.it)  
pec: [protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it)  
sito internet <http://www.comune.pisogne.bs.it>



## **GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI DEL PATRIMONIO COMUNALE**

### **ASTA PUBBLICA**

**per l'assegnazione di un diritto di superficie trentennale sull'area identificata al  
Catasto Terreni al Foglio 10, sez. PIS, Particella 15494, cat. F7**

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 31/01/2019 di approvazione del REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE il quale prevede all'art. 7:

#### **ART.7 — Asta pubblica**

1. *E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.*

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2023 con la quale si è provveduto ad approvare il piano delle valorizzazioni immobiliari 2024-2026, allegato al Documento unico di Programmazione (D.U.P.), all'interno del quale è riportata l'area in oggetto,

### **RENDE NOTO**

Che in data **13 marzo 2024, alle ore 10:00**, presso la Sede Municipale del Comune di Pisogne (BS), avrà luogo l'esperimento di asta pubblica, con il metodo ad offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, con le modalità di cui all'art.73, lett. C) e dell'art.76, commi 1, 2 e 3 del R.D. 23/05/1924, n.827, per l'assegnazione del diritto di superficie trentennale sull'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 10, sez. PIS, Particella 15494, cat. F7, dato in locazione alla Towerterl Spa, ora Phoenix Tower International S.p.a. con contratto in scadenza alla data del 30/04/2031;

#### **1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE:**

##### **Comune di Pisogne (BS)**

Viale Vallecamonica, 2 25055 Pisogne

Tel. **0364/883011**

C.F. - P.IVA : 00377510177

E- mail: [info@comune.pisogne.bs.it](mailto:info@comune.pisogne.bs.it)

Pec: [protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it)

#### **2. REFERENTE PER INFORMAZIONI IN MERITO ALL'ASTA:**

##### **Responsabile del Servizio Tecnico:**

Ing. Venturini Angelo Giuseppe, dell'Area Tecnica del Comune di Pisogne (BS): mail [angelogiuseppe.venturini@comune.pisogne.bs.it](mailto:angelogiuseppe.venturini@comune.pisogne.bs.it) – tel: 0364.8830206.

### **Art.1 - OGGETTO DELL'ASTA**

**Oggetto dell'asta è l'assegnazione del diritto di superficie trentennale sull'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 10, sez. PIS, Particella 15494, cat. F7 locati ed occupati da Stazioni Radio Base di telefonia mobile.**

L'assegnazione del diritto di superficie trentennale è finalizzata al mantenimento, sulle aree attualmente concesse in locazione, degli impianti esistenti e di quelli eventualmente previsti in futuro, per il servizio di telefonia mobile e trasmissione dati, ovvero alla loro sostituzione e/o implementazione, nel rispetto della vigente normativa a tutela della salute pubblica, direttamente a cura dell'Acquirente

## **Art.2 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ASTA**

L'area rientra nel patrimonio disponibile del Comune di Pisogne (BS) ed è di seguito descritta:

Area accatastata al Catasto terreni al **Foglio 10, sez. PIS, Particella 15494, cat. F7**

Superficie catastale: **mq 115**

Destinazione urbanistica: **Unità di Paesaggio AG3 – Aree Agricole di Salvaguardia.**

(L'area oggetto dell'asta è già stata oggetto di frazionamento).

### **Stato del bene:**

Area **Foglio 10, sez. PIS, Particella 15494, cat. F7, come in precedenza identificata**, è stata data in locazione Towererl Spa ora Phoenix Tower International S.p.a. con contratto sottoscritto in data 20/03/2008 e registrato il 31/03/2008 presso l'Ufficio delle Entrate di Monza 2, al n. 244, Serie 3T (Area occupata da apparati di telefonia) e successive modifiche e integrazioni.

Il Comune garantisce la piena proprietà dell'immobile, nonché la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo esonerato dal fornire la relativa documentazione.

I beni immobili indicati nel presente avviso d'asta vengono assoggettati alla servitù a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, nello stato manutentivo e conservativo nel quale si trovano al momento dell'approvazione del presente bando e comunque libera da gravami ed oneri pregiudizievoli.

## **Art.3 - IMPORTO A BASE DI GARA**

Il prezzo a base d'asta, per la **cessione del diritto di superficie trentennale sull'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 10, sez. PIS, Particella 15494, cat. F7** è fissato come segue:

A corpo ed onnicomprensivo: **€. 170.000,00**, con oneri e costi per la stipula dell'atto notarile spese e tasse di voltura e catastali e ogni altro onere di legge a carico dell'offerente/aggiudicatario.

Detto importo non è soggetto ad IVA, in quanto trattasi di attività istituzionale dell'Ente relativa alla gestione del proprio patrimonio, ai sensi dell'art.4 del D.P.R. n.633/1972.

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, il Comune di Pisogne (BS) non assume alcuna responsabilità in merito alla funzionalità ed efficacia degli impianti attualmente in essere ed alla loro conformità alle norme di legge vigenti.

## **Art. 4 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammesse a partecipare alla gara gli enti/persone giuridiche in possesso dei seguenti requisiti, da attestarsi con dichiarazione da rendersi ai sensi del D.P.R. 445/2000.

I soggetti interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

iscrizione nel registro delle Imprese o equivalente in paesi UE, con indicazione del numero e data di iscrizione al registro medesimo e alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura competente, nonché dell'attività esercitata, della durata della ditta, della forma giuridica e del nominativo delle persone legalmente designate a rappresentare e impegnare la società; che i soci/legali rappresentanti non sono interdetti, inabilitati, falliti e non hanno in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

assenza di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;

assenza di condanne con sentenza passata in giudicato o sentenze di applicazione della pena su richiesta ex art. 444 c.p.p. per reati relativi alla condotta professionale o per reati finanziari o comunque per reati che pregiudicano la capacità di stipulare contratti con la pubblica amministrazione;

non essere in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

con riguardo ai legali rappresentanti e direttori tecnici, l'assenza di pene accessorie o sanzioni interdittive comportanti l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

con riguardo ai legali rappresentanti e direttori tecnici, assenza di procedimenti o provvedimenti impeditivi di cui alla legislazione antimafia.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio a pena di esclusione.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali dovranno conferire procura speciale ad una di esse, a pena di esclusione; tale procura dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio a pena di esclusione. In tal caso la **cessione del diritto di superficie** avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari. Le quote di proprietà si presumono uguali, salvo diversa indicazione che i concorrenti aggiudicatari rendano dinnanzi al notaio, al momento della

stipula del contratto. E' vietata qualsiasi modificazione alla composizione del gruppo di concorrenti che ha presentato l'offerta congiunta.

## **Art. 5 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n.827 e successive modificazioni ed integrazioni, e verrà effettuata secondo il metodo di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del medesimo, vale a dire con previsione di aggiudicazione ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente che abbia indicato il maggior prezzo, in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta. L'asta non sarà soggetta a successive offerte in aumento dopo la conclusione dell'asta e l'aggiudicazione avrà luogo, in via definitiva, a favore del soggetto che esprimerà, durante la gara, la migliore offerta in aumento sul prezzo a base d'asta. In caso di offerte uguali la gara sarà aggiudicata per sorteggio.

Non sono ammesse offerte in ribasso, in variante, condizionate o parziali. Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento sul prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione avrà luogo anche nel caso di unica offerta purché ritenuta **valida e pari o superiore all'importo a base d'asta**, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. n. 827/24.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga espressa almeno una offerta valida.

Il Comune di Pisogne si riserva, valutate le offerte, di procedere o meno all'assegnazione, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere a qualsiasi titolo. Dell'esito della procedura di assegnazione sarà redatto apposito verbale, che avrà effetti obbligatori e vincolanti per gli assegnatari, a tutti gli effetti di legge, fin dalla sua data, mentre gli obblighi dell'Ente sono subordinati alla conseguita esecutività dell'atto di assegnazione ed all'accertamento dell'insussistenza di cause ostative in capo agli assegnatari. La mancata osservanza, anche di una sola delle condizioni e prescrizioni di cui al presente bando o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

Il pagamento del prezzo integrale di aggiudicazione, dedotta la caparra già incamerata a titolo di acconto prezzo, dovrà essere effettuato almeno due giorni prima della data che sarà fissata per la stipulazione dell'atto di trasferimento di proprietà dell'immobile, che dovrà avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, pena la perdita della caparra eccezion fatta per eventuali diverse indicazioni espresse dall'Amministrazione comunale.

La disponibilità dell'immobile avverrà alla stipula del contratto di **cessione del diritto di superficie trentennale**. La cessione di cui al presente bando è da intendersi a corpo e non a misura e non essendo effettuata nell'esercizio di impresa, non è soggetta ad IVA.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il complesso immobiliare in tutte le sue parti.

Qualora, per difficoltà di ordine tecnico - catastale, non sia possibile addivenire alla Stipula dell'atto definitivo di cessione del diritto di superficie entro 60 giorni dall'aggiudicazione, si procederà alla stipula di un contratto preliminare di cessione del diritto di superficie alla cui sottoscrizione la parte acquirente dovrà versare, il 35% del prezzo offerto, a titolo di caparra confirmatoria.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di **cessione del diritto di superficie** o del contratto preliminare entro i termini sopraindicati ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per **l'assegnazione del diritto di superficie trentennale** dell'immobile, ovvero receda dall'**assegnazione del diritto di superficie** o, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione.

Alla decadenza consegue l'incameramento, a titolo di penale, da parte del Comune, del deposito cauzionale.

## **Art. 6 – MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

A pena di esclusione, il plico, contenente documentazione e offerta deve pervenire esclusivamente a mezzo di:

raccomandata AR del servizio postale;  
Agenzia di recapito a ciò autorizzata;

E' facoltà dei concorrenti consegnare a mano all'Ufficio Protocollo dell'Ente in Viale Vallecamonica n. 2 a Pisogne (BS).

L'Ufficio rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione.

Le offerte e la relativa documentazione devono essere redatte in lingua italiana. Esse dovranno pervenire, a pena di esclusione dalla gara, entro il termine perentorio delle

**ore 9:00 del giorno 13 marzo 2024, al seguente indirizzo:**

**Comune di Pisogne (BS)  
Ufficio protocollo - Viale Vallecamonica n. 2 a 25055 Pisogne (BS)**

1. Il plico, contenente le altre buste, deve essere idoneamente sigillato con nastro adesivo antistrappo e siglato o firmato sui lembi di chiusura in modo da garantire la segretezza e la non manomissione. *(Per sigillo si intende una qualsiasi impronta o segno (sia impronta impressa su materiale plastico come*

ceralacca, sia striscia incollata sui lembi di chiusura con timbri e firme) tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto.).

2. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

Il plico deve riportare all'esterno le seguenti indicazioni:

- a) la denominazione sociale e codice fiscale del mittente con relativo indirizzo, numero di telefono;
- b) La seguente dicitura:

**“NON APRIRE”**

**Contiene offerta relativa alla procedura di gara “ASTA PUBBLICA per l’assegnazione di un diritto di superficie trentennale sull’area identificata al Catasto Terreni al Foglio 10, sez. PIS, Particella 15494, cat. F7” del giorno 13 marzo 2024,  
Amministrazione Giudicatrice: Comune di Pisogne (BS)**

- c) Del giorno e ora di arrivo del plico, nel caso di recapito diretto, farà fede esclusivamente apposita ricevuta/timbro apposto dall'Ufficio Protocollo. La Stazione appaltante non assume alcuna responsabilità circa ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna.

Il recapito intempestivo dei plichi, indipendentemente dalla modalità utilizzata, rimane ad esclusivo rischio dei concorrenti.

Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto.

#### **Art. 7 - CONTENUTO DEL PLICO**

Il plico deve contenere al suo interno due buste opache per non consentire la lettura dei documenti in esse contenuti, con l'intestazione del mittente e la rispettiva dicitura:

**“BUSTA A – Documentazione Amministrativa”; “BUSTA B – Offerta economica”;**

Le buste interne devono essere chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, devono essere sigillate con nastro adesivo antistrappo, con le modalità di cui al precedente **Art.6, punto 1**.

E' causa di esclusione l'inserimento di riferimenti al prezzo nella “BUSTA A”, o direttamente nel PLICO senza far uso della “BUSTA B”, debitamente chiusa.

L'offerta sarà comunque ammessa qualora il concorrente inserisca la documentazione amministrativa direttamente nel PLICO senza far uso della “BUSTA A – Documentazione amministrativa”.

#### **Contenuto della “BUSTA A - Documentazione Amministrativa”**

Nella “BUSTA A - Documentazione amministrativa”, devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

**1. Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** redatta in lingua italiana preferibilmente su apposito modello (**MODELLO A**), allegato al presente bando, contenente dichiarazione, redatta ai sensi del DPR 445 del 28.12.2000 e completa di fotocopia di documento di identità in corso di validità, attestante:

- 1 di avere preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel bando di gara;
- 2 di conoscere ed accettare lo stato di diritto e di fatto in cui si trova l'immobile oggetto di **cessione del diritto di superficie** avendo visionato tutto quanto attinente, ivi compresa la perizia di stima e di aver formulato l'offerta conoscendo ed accettando tale stato di fatto e di diritto;
- 3 di impegnarsi espressamente a versare in favore del Comune di Olmeneta, in caso di aggiudicazione, un importo pari alla differenza tra l'importo di aggiudicazione e l'importo versato in sede di gara a titolo di cauzione, almeno due giorni prima della data che sarà fissata per la stipulazione dell'atto di trasferimento di proprietà dell'immobile.
- 4 di essere iscritta nel registro delle Imprese o equivalente in paesi UE, con indicazione del numero e data di iscrizione al registro medesimo e alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura competente, nonché dell'attività esercitata, della durata della ditta, della forma giuridica e del nominativo delle persone legalmente designate a rappresentare e impegnare la società; che i soci/legali rappresentanti non sono interdetti, inabilitati, falliti e non hanno in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- 5 che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36- bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
- 6 l'assenza di condanne con sentenza passata in giudicato o sentenze di applicazione della pena su richiesta ex art. 444 c.p.p. per reati relativi alla condotta professionale o per reati finanziari o comunque per reati che pregiudicano la capacità di stipulare contratti con la pubblica amministrazione;

- 7 di non essere in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- 8 con riguardo ai legali rappresentanti e direttori tecnici, l'assenza di pene accessorie o sanzioni interdittive comportanti l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- 9 con riguardo ai legali rappresentanti e direttori tecnici, l'assenza di procedimenti o provvedimenti impeditivi di cui alla legislazione antimafia.

La Dichiarazione dovrà altresì prevedere che in caso di mancata stipula del contratto per fatti indipendenti dall'Amministrazione Comunale, l'Aggiudicatario terrà indenne l'Amministrazione stessa dai danni derivanti dai costi sostenuti per la procedura.

## **2. Quietanza del versamento relativa al deposito cauzionale.**

**Il deposito cauzionale, corrisponde all'importo di €. 17.0000,00, pari al 10% del prezzo posto a base di gara;**

Il deposito cauzionale fatto dall'aggiudicatario ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. e sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipulazione del contratto di **cessione del diritto di superficie**. A tal fine i soggetti interessati devono produrre, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito in una delle seguenti modalità, a scelta del concorrente:

- in contanti, con versamento a favore del Comune di Pisogne presso la Tesoreria comunale, Banca Popolare di Sondrio - agenzia di Pisogne, codice iban IT95P0569654960000050010X58, specificando nella causale la dicitura "**assegnazione del diritto di superficie Area F. 10, part. 15494 Comune di Pisogne**". In tal caso il versante deve presentare la ricevuta del versamento;
- con bonifico a favore del Comune di Pisogne, alle seguenti Coordinate bancarie: codice iban IT95P0569654960000050010X58, specificando nella causale la denominazione del concorrente e la dicitura specificando nella causale la dicitura **assegnazione del diritto di superficie Area F. 10, part. 15494 Comune di Pisogne**". In tal caso il versante deve presentare la ricevuta dell'esito di "Buon fine" del bonifico;
- con assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Pisogne. In questo caso l'operatore economico dovrà allegare l'assegno originale.

## **3. Eventuale procura speciale in originale o copia autenticata.**

Qualora l'offerta sia presentata per procura speciale o offerta cumulativa, nella busta "A – Documentazione", dovrà essere inserita la relativa procura speciale fornita con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio e trasmesse in originale o copia autentica.

Qualora le offerte siano presentate a nome di più soggetti, questi si intendono solidalmente obbligati.

## **4. Fotocopia del documento di identità** del sottoscrittore della domanda in corso di validità (passaporto o carta di identità).

Qualora due o più soggetti, ciascuno pro-quota, intendano partecipare congiuntamente, devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a presentare l'offerta.

L'Ente si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e alla stipulazione del contratto di compravendita. Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la rescissione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. L'Ente, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo il diritto al maggior danno.

A fronte di irregolarità formali l'Amministrazione, conformemente all'art.6 della Legge 241/1990, inviterà il concorrente a regolarizzare la propria offerta, sempre che la presentazione di nuova documentazione non turbi la par condicio tra i concorrenti o non determini una modificazione del contenuto della documentazione presentata.

## **Contenuto della "BUSTA B" – Offerta economica**

Nella "**BUSTA B** – Offerta economica", deve essere contenuta, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

Offerta economica in competente bollo da 16,00 euro, redatta in lingua italiana e in carta legale del valore corrente, preferibilmente redatta in conformità al **MODELLO B – OFFERTA ECONOMICA** allegato al presente bando in quanto parte integrante, che dovrà indicare l'importo monetario in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, espresso in valore assoluto sia in lettere che in cifre, deve essere datata e sottoscritta dall'offerente o da suo legale rappresentante.

In caso di discordanza tra i due importi, sarà ritenuto valido l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal presente Bando.

L'offerta priva di sottoscrizione, o espressa in modo indeterminato, o scritta a matita è da ritenersi nulla e comporta l'esclusione del Concorrente.

L'offerta dovrà essere incondizionata e senza riserve; le eventuali condizioni e riserve saranno considerate come non apposte.

L'offerta economica deve essere formulata al netto degli oneri fiscali e di qualsivoglia spesa amministrativa, tecnica e contrattuale.

L'offerta non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Sono ammesse offerte per procura, ma non per persona da nominare.

L'offerta economica presentata è vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 90 (novanta) giorni dalla data di esperimento dell'asta. Entro tale termine deve essere effettuata l'aggiudicazione.

L'offerta, come proposta irrevocabile di **assegnazione del diritto di superficie trentennale**, dovrà comunque contenere le seguenti dichiarazioni:

- Di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
- Di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pieno e incondizionato rispetto di tutte le condizioni contenute nel presente bando.

Nella busta dovrà essere inserita copia della carta di identità del sottoscrittore incorso di validità.

## **Art. 8 - PARTECIPAZIONE CONGIUNTA**

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente alla gara, gli stessi resteranno solidalmente obbligati.

In tal caso:

- **tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara a pena di esclusione e, pertanto, ciascuno di essi dovrà produrre la dichiarazione sostitutiva indicata all'Art. 7, punto 1;**
- la cauzione costituita con le modalità di cui all'**Art. 7, punto 2**, dovrà essere intestata a tutti i soggetti;
- l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente, a pena di esclusione.
- i soggetti offerenti dovranno inoltre indicare nella dichiarazione sostitutiva il nominativo del
- rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione.

**L'Amministrazione Comunale rimane estranea ai rapporti interni della controparte.**

## **Art. 9 - SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

La commissione di gara, il giorno fissato dal bando per l'apertura delle buste contenenti la "Documentazione Amministrativa", in seduta pubblica, sulla base della stessa documentazione presentata, procede:

1. all'apertura dei plichi pervenuti entro i termini stabiliti dal bando di gara e della busta "A – Documentazione", alla verifica della documentazione in essa contenuta e alla conseguente decisione circa l'ammissione o l'esclusione degli offerenti. Il controllo delle domande e delle offerte avverrà secondo le seguenti formalità:
  - il Presidente procede all'apertura dei plichi, verificandone l'integrità e verifica i contenuti della domanda di partecipazione e la documentazione amministrativa allegata, pervenute in tempo utile;
  - procede all'esclusione dei concorrenti che avranno presentato in ritardo la domanda;
  - successivamente, riscontra la completezza della domanda di partecipazione e della documentazione prodotta, verificandone la conformità all'avviso d'asta ed al presente bando;
2. all'apertura della busta "B – Offerta economica" dei concorrenti ammessi, alla lettura delle offerte. Ultimate le procedure di controllo della documentazione amministrativa, il Presidente procede all'esclusione dei concorrenti che hanno presentato documentazione irregolare o inammissibile e, quindi, nella medesima seduta pubblica, procede all'apertura delle buste con le offerte economiche dei concorrenti ammessi, eventualmente, anche con riserva, verificandone la conformità all'avviso d'asta ed al presente Bando ed escludendo le offerte irregolari o inammissibili.

La Commissione procederà a stilare una graduatoria relativa alle offerte valide presentate.

Soltanto i concorrenti, legali rappresentanti/procuratori, nonché le persone munite di delega scritta dalle concorrenti, potranno rendere dichiarazioni durante lo svolgimento delle operazioni di gara, di cui si darà conto nel verbale. Per i concorrenti presenti alle sedute di gara, anche tramite procuratori o soggetti delegati, la conoscenza delle operazioni svolte e delle decisioni prese dalla commissione in seduta pubblica si intende immediatamente acquisita.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, in quanto la stipulazione dell'atto di **cessione del diritto di superficie** rimane subordinata al provvedimento di aggiudicazione definitiva che sarà adottato con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico e alla verifica delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione. La determinazione di aggiudicazione sarà comunque comunicata al concorrente aggiudicatario e agli altri candidati.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo della proprietà, che si realizzerà soltanto con la stipula del contratto di vendita.

L'aggiudicatario non potrà cedere ad altri l'aggiudicazione disposta in suo favore.

## **Art. 10 - ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE**

Sull'area insistono attualmente impianti al servizio della telefonia e delle telecomunicazioni, installati con contratti di locazione a favore di soggetti esercenti tali servizi.

### **Ai medesimi è data facoltà di esercitare il diritto di prelazione.**

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico dell'aggiudicazione provvisoria.

Al conduttore, sarà data comunicazione contenente ogni informazione utile per l'interessato. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene.

In caso di esercizio della prelazione, il conduttore dovrà presentare all'Amministrazione comunale la dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di partecipazione e l'accettazione delle condizioni previste dal presente bando. L'aggiudicazione definitiva a favore del conduttore potrà essere dichiarata a seguito di positivo esito delle verifiche di rito. E' fatta salva comunque la possibilità per il conduttore di partecipare direttamente al presente bando.

Qualora il titolare del contratto di locazione non eserciti il diritto di prelazione, con successivo provvedimento verrà dichiarata l'aggiudicazione definitiva dell'asta a favore del concorrente che in precedenza era stato dichiarato aggiudicatario provvisorio dell'asta.

### **Art. 11 - ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ASTA – STIPULA DEL CONTRATTO**

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale. Alla gara dovrà infatti seguire formale procedimento di approvazione degli atti della gara stessa.

L'atto di **cessione del diritto di superficie** verrà stipulato nel termine di 60 giorni dalla data dell'apposita comunicazione trasmessa dal comune di aggiudicazione definitiva dell'area, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

L'aggiudicatario provvederà al pagamento di un importo pari alla differenza tra il deposito di garanzia già versato e l'importo offerto in sede di gara, almeno due giorni prima della data di stipulazione del contratto di compravendita, secondo le modalità che verranno successivamente indicate dal Comune. Non sono consentite dilazioni di pagamento.

Scaduto il termine di 60 giorni, è facoltà dell'Amministrazione considerare l'aggiudicatario rinunciatario dell'**assegnazione del diritto di superficie trentennale** senza giustificato motivo e revocare l'aggiudicazione per inadempimento, con incameramento del relativo deposito cauzionale e risarcimento di ogni eventuale ulteriore danno, ivi compresa la differenza negativa per il Comune di Pisogne derivante dall'aggiudicazione al soggetto che segue in graduatoria.

Nel caso in cui l'aggiudicatario, a seguito delle verifiche d'ufficio, non risulti in regola con quanto dichiarato in sede d'offerta, ovvero dichiarò di voler recedere dall'**assegnazione del diritto di superficie trentennale**, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione, salvo il risarcimento di ogni eventuale ulteriore danno, ivi compresa la differenza negativa per il Comune di Pisogne derivante dall'aggiudicazione al soggetto che segue in graduatoria.

Tutte le spese necessarie per la vendita, marche, diritti, registrazione, trascrizione compresi, sono a carico della parte acquirente.

Nel caso in cui l'acquirente dimostri di aver presentato domanda di mutuo per il finanziamento dell'**assegnazione del diritto di superficie trentennale**, il termine per la stipulazione del contratto potrà essere prorogato su richiesta dell'interessato per il perfezionamento e l'erogazione del mutuo per un tempo concordato con il Servizio Tecnico dell'Ente.

L'Amministrazione, fino alla stipula dell'atto notarile si riserva la facoltà di recedere dalla vendita.

Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata a/r e conseguentemente sarà restituita la cauzione, escluso ogni altro indennizzo. Qualora non si addivenga alla stipula dell'atto notarile per cause non imputabili all'aggiudicatario, il Comune provvederà parimenti alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà comunque rivendicare diritti o indennizzi di sorta.

L'aggiudicatario dell/delle area/aree, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Pisogne attuale proprietario delle stesse, aree, nella posizione di locatore del/dei contratto/i di locazione attualmente in essere, a far tempo dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile.

Tutte le spese per il frazionamento delle aree, così come tutte le spese notarili conseguenti alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario, senza diritto alcuno di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione alienante. Sarà vietata la cessione dell'aggiudicazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari, il deposito cauzionale depositato in sede di gara, verrà restituito entro 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva

### **Art. 12 - ESCLUSIONI – AVVERTENZE**

Si avvisa che:

- a) Il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- b) Trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, né è ammesso il ritiro dell'offerta presentata. La eventuale busta sostitutiva presentata nei termini dovrà contenere, oltre l'oggetto della gara e l'indicazione del mittente, la dicitura:

- "BUSTA SOSTITUTIVA O INTEGRATIVA". La busta contenente l'offerta e la documentazione oggetto di sostituzione nei termini, potranno essere restituite solo dopo l'effettuazione della gara, previa acquisizione agli atti, per ogni evenienza, della busta sigillata contenente l'offerta economica;
- c) non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altra procedura di selezione;
  - d) al fine di garantire la par condicio dei concorrenti la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti indicati al precedente Punto 7 del presente bando comporta la esclusione dalla gara;
  - e) non si procederà all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine di cui al Punto 6, né si darà corso all'apertura del plico sul quale non sia specificato il mittente, o l'oggetto della gara, ovvero che non risulti chiuso e sigillato in uno dei seguenti modi:
    - o mediante apposizione di un'impronta su ceralacca e controfirma sui lembi di chiusura che confermino l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente al fine di escludere qualsiasi manomissione del contenuto.
    - o mediante apposizione di una qualsiasi impronta o segno atti ad assicurare la chiusura e, nello stesso tempo, a confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, al fine di evitare manomissioni di sorta del plico e della busta (Cons. di Stato Sez. V, 29.10.1971, n. 946);
  - f) non sono, altresì, ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto;
  - g) le offerte di importo inferiore al prezzo a base d'asta;
  - h) le offerte presentate con procura non fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio;
  - i) determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, e recante l'indicazione del mittente e la dicitura prevista. (Per cosa intendere per sigillo si rimanda a quanto indicato nel precedente punto e);
  - j) non si procederà all'esclusione dalla gara nel caso di presentazione di documenti non in regola con la vigente normativa sul bollo: in questo caso si procederà alla regolarizzazione a norma dell'art 16 del D.P.R. 955/1982;
  - k) è nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

#### **Art. 13 - TRASPARENZA E TRACCIABILITA'**

L'operatore economico Aggiudicatario e gli operatori economici coinvolti a qualsiasi livello della filiera dei subcontratti sono tenuti al pieno rispetto di quanto previsto dal comma 1 dell'art. 3 della Legge 136/2010, dall'art. 17 della legge 55/1990 ed assumono l'obbligo, all'atto della stipula del contratto relativo al proprio affidamento, ad inserire negli eventuali successivi contratti di sub affidamento la presente clausola per la trasparenza e la tracciabilità.

Si ricorda che per "filiera delle imprese" – ai sensi dell'art. 6 co. 3 del D.L. n. 187/2010 nonché degli indirizzi espressi in materia dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici nella determinazione n. 4 del 7/7/2011 – si intende il complesso di tutti i soggetti che intervengono a qualunque titolo (anche con rapporti negoziali diversi da quelli di appalto e subappalto), indipendentemente dalla loro collocazione nell'ambito dell'organizzazione imprenditoriale – nel ciclo di realizzazione delle opere. Sono pertanto ricompresi in essa tutti i soggetti che abbiano stipulato subcontratti legati al contratto principale da una dipendenza funzionale, pur riguardando attività collaterali.

#### **Art. 14 - CONTROVERSIE**

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si farà riferimento al R.D. n. 2240/1923, al Codice Civile e a tutte le norme vigenti in materia.

Ogni controversia tra l'Amministrazione e l'acquirente, di qualsiasi natura essa sia e che non si sia potuta definire in via amministrativa, sarà definita facendo ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Per la definizione di eventuali controversie, è competente il Foro di Brescia

#### **Art. 15 - INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI**

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

Il bando integrale ed i relativi allegati sono consultabili sul sito internet del Comune all'indirizzo web <https://www.comune.pisogne.bs.it/>, sezione Amministrazione Trasparente - "Bandi di Gara e Contratti" – "Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori".

È altresì pubblicato all'albo on-line del Comune di Pisogne (BS).

Per informazioni sulla presente procedura, per richieste di sopralluogo e informazioni tecniche, i soggetti interessati possono avanzare richieste di chiarimenti via PEC all'indirizzo [protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it), entro le ore 12:00 del giorno **lunedì 04 marzo 2024**.

L'Amministrazione garantisce ai soggetti interessati a presentare offerta la possibilità di effettuare sopralluoghi alle aree, da concordare previo appuntamento telefonico allo **0364/883011** - Ufficio Tecnico Comunale.

## **Art. 16 - DISPOSIZIONI FINALI E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D.Lgs. n. 101/2018 (GDPR).

Facendo riferimento all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, si precisa l'informativa completa è pubblicata sul sito del Comune di Pisogne raggiungibile al link: <https://www.comune.pisogne.bs.it/info/privacy-e-cookie-policy>

L'informativa è resa ai sensi dell'art.13 del Regolamento (UE) 2016/679 (General Data Protection Regulation) a coloro che interagiscono con i servizi web dell'ente, accessibili per via telematica a partire dall'indirizzo web principale: [www.comune.pisogne.bs.it](http://www.comune.pisogne.bs.it). L'informativa si ispira anche alle linee guida sulla trasparenza delle informazioni ([Guidelines on Transparency under Regulation 2016/679 \(wp260rev.01\)\(apre in un'altra scheda\)](#).) che le autorità europee per la protezione dei dati personali, riunite nel Gruppo istituito dall'art. 29 della direttiva n. 95/46/CE, hanno adottato il 29 novembre 2017.

### **Titolare del trattamento**

Dati di contatto del Titolare del trattamento

- *Denominazione del titolare:* Comune di Pisogne
- *Indirizzo:* Viale Vallecamonica, 2 - 25055 - Pisogne (BS)
- *E-mail:* [info@comune.pisogne.bs.it](mailto:info@comune.pisogne.bs.it)
- *pec:* [protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it)
- *Telefono:* 0364/883011

Dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati personali

- *E-mail:* [rpd@cmsebins.brescia.it](mailto:rpd@cmsebins.brescia.it) (nella persona della Dott.ssa Daniela Redolfi quale Data Protection officer (DPO)).
- i dati saranno trattati esclusivamente dal personale e da collaboratori del Comune di Pisogne implicati nel procedimento, o dai soggetti espressamente nominati come responsabili del trattamento. Inoltre, potranno essere comunicati ai concorrenti che partecipano alla gara, ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge n. 241/90, gli organi dell'autorità giudiziaria. Al di fuori delle ipotesi summenzionate, i dati non saranno comunicati a terzi, né diffusi, eccetto i casi previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea;
- il periodo di conservazione dei dati è direttamente correlato alla durata della procedura di gara e all'espletamento di tutti gli obblighi di legge anche successivi alla procedura medesima. Successivamente alla cessazione del procedimento, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;
- contro il trattamento dei dati è possibile proporre reclamo al Garante della Privacy, avente sede in Piazza di Montecitorio n. 12, cap. 00186, Roma – Italia, in conformità alle procedure stabilite dall'art. 57, paragrafo 1, lettera f) del Regolamento (UE) 2016/679.

I dati giudiziari, raccolti ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e D.P.R. n.412/2000, saranno trattati in conformità al D.Lgs. n.196/2003, per quanto ancora applicabile, e al Regolamento UE/2016/679 General Data Protection Regulation (GDPR), in attesa dell'emanazione del Decreto Legislativo di adeguamento della normativa italiana al GDPR.

La firma in calce al Modulo di domanda varrà anche quale autorizzazione al trattamento dei dati personali, limitatamente e ai fini della presente procedura di gara.

## **Art. 17 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi dell'art.5 della Legge 241/1990, il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Venturini Angelo Giuseppe, dell'Area Tecnica del Comune di Pisogne (BS): mail [angelogiuseppe.venturini@comune.pisogne.bs.it](mailto:angelogiuseppe.venturini@comune.pisogne.bs.it) – tel: 0364.8830206.

**Allegati:**

**MODELLO A - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**

**MODELLO B - OFFERTA ECONOMICA**

**ALLEGATO 1 - PLANIMETRIA**