



COMUNE DI CARSOLI

Provincia dell'Aquila

- Medaglia d'argento al valor civile -

Piazza della Libertà, 1 – Tel.: 0863 – 90.83.00 Fax: 0863 – 99.54.12



DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO

N. 43	OGGETTO: Costituzione del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale di cui al Fg. 83 part. 180 (parte) per anni trenta – Indizione procedura di manifestazione di interesse per l'acquisizione di candidature da parte di soggetti interessati.
Data 07/07/2021	

L'anno **duemilaventuno** giorno **sette** del mese di **luglio** nel proprio ufficio;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

con deliberazioni di G.C. n. 72 del 16.07.2012 e n. 103 dell'8.11.2012 si disponeva di concedere in locazione alla Società H3G la porzione di terreno comunale sita in Carsoli, della superficie di mq. 50, facente parte di più ampia particella distinta in Catasto al Foglio n. 83, particella n. 180 parte, per la installazione di una stazione radio base per la telefonia mobile denominata AQ320;

la società Wind S.p.A., subentrata nel contratto alla società H3G, ha trasferito alla società CK Hutchison Networks Italia S.p.A., con sede legale in Largo Metropolitana , 5 – 20017 Rho (MI), il ramno d'azienda relativo a parte della propria infrastruttura di rete, comprensivo del contratto in questione, con subentro di quest'ultima, ai sensi dell'art. 2558 c.c., con effetto dal 31.12.2019, in luogo di Wind Tre S.p.A. e con assunzione a suo carico di tutte le obbligazioni derivanti dallo stesso contratto;

con nota del 5.11.2020 la società CK Hutchison Networks Italia S.p.A. evidenziava che la sussistenza di detto contratto non è più in grado di soddisfare appieno le esigenze di stabilità e continuità del servizio offerto dalla società, meglio garantite attraverso l'acquisizione della piena proprietà dell'area rispetto all'attuale locazione;

in considerazione delle predette ragioni e a seguito di trattative con l'amministrazione comunale, la società CK Hutchison Networks Italia S.p.A. ha formalizzato, con nota acquisita al prot. n. 3081 del 27.04.2021, la seguente proposta:

- Acquisto del diritto di superficie della durata di trent'anni;
- Prezzo di acquisto di € 100.000,00 (euro centomila/00) da versare all'Ente in unica soluzione all'atto del rogito;
- Spese di frazionamento e di costituzione del diritto di superficie a esclusivo carico della parte acquirente;
- Versamento quota locazione per annualità corrente;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 17.06.2021 rubricata "Integrazione programma di alienazione e valorizzazione beni comunali 2021 – 2023. Costituzione del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale di cui al Fg. 83 part. 180 (parte) per anni trenta" con cui si stabilisce, tra l'altro, "di autorizzare la costituzione del diritto di superficie per la durata di 30 anni, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, sulla porzione di terreno della superficie di 50,00 mq circa,

sito in prossimità del Cimitero del Comune di Carsoli (AQ) e distinto al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio n° 83, Particella n° 180, per il corrispettivo minimo di € 100.000,00, oltre ogni spesa, anche tecnica (frazionamento etc.), nessuna esclusa, conseguente all'adozione del presente provvedimento, necessaria alla stipula dell'atto presso studio notarile, fatto salvo il maggior corrispettivo all'esito della procedura di verifica di eventuali migliori offerte da parte di altri soggetti interessati, demandata alla competenza gestionale del Responsabile del Servizio Urbanistico”;

Visto il vigente Regolamento comunale per la vendita degli immobili, il cui art. 3, comma 4, stabilisce che il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi relativi alle spese accessorie necessarie per il perfezionamento dell'atto di alienazione e ritenuto di indire procedura di manifestazione di interesse per l'acquisizione di candidature da parte di soggetti interessati a partecipare a procedura (ex art. 8 del vigente regolamento per la vendita degli immobili) finalizzata alla costituzione del diritto di superficie per la durata di 30 anni, assegnando il termine di trenta giorni per l'inoltro di formale istanza;

Ritenuto, all'uopo, di approvare l'allegato schema di avviso rubricato “Manifestazione di interesse a proporre offerta per la costituzione del diritto di superficie per la durata di trent'anni su terreno di proprietà comunale”, comprensivo del modello di istanza da utilizzare per la partecipazione alla procedura “de quo”;

Dato atto che lo stesso avviso sarà pubblicato online sul sito istituzionale dell'Ente (Albo Pretorio, Sezione “Amministrazione trasparente” e Sezione “home page/IN PRIMO PIANO) per la durata di trenta giorni, nonché su quotidiano online;

Attesa la propria competenza all'adozione del presente atto ai sensi e per gli effetti degli artt. 107 e 109 del d.lgs. 267/2000;

DETERMINA

1. di indire procedura di manifestazione di interesse per l'acquisizione di candidature da parte di soggetti interessati a partecipare alla procedura (ex art. 8 del vigente regolamento per la vendita degli immobili) finalizzata alla costituzione del diritto di superficie per la durata di 30 anni, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, sulla porzione di terreno della superficie di 50,00 mq circa, sito in prossimità del Cimitero del Comune di Carsoli (AQ) e distinto al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio n° 83, Particella n° 180 (parte), alle condizioni di cui all'allegato schema di avviso che, per le finalità di cui al presente atto, viene espressamente approvato;

2. di dare atto:

- che la successiva gara avrà a base il corrispettivo offerto dall'attuale conduttore del terreno, pari ad € 100.000,00 e che l'offerta dovrà essere formulata in aumento rispetto al detto importo;
- che in caso di mancata presentazione di manifestazioni di interesse l'amministrazione sottoscriverà il contratto di costituzione del diritto di superficie con l'attuale conduttore, alle condizioni previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 17.06.2021 rubricata “Integrazione programma di alienazione e valorizzazione beni comunali 2021 – 2023. Costituzione del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale di cui al fg. 83 part 180 (parte) per anni trenta”.
- che a carico del contraente definitivamente individuato al termine della presente procedura è posta, oltre al corrispettivo della costituzione del diritto

- trentennale di superficie, anche ogni ulteriore spesa, anche tecnica (frazionamento etc.), nessuna esclusa, necessaria alla stipula dell'atto presso studio notarile;
- che l'allegato avviso sarà pubblicato online sul sito istituzionale dell'Ente (Albo Pretorio, Sezione "Amministrazione trasparente" e Sezione "home page/IN PRIMO PIANO) per la durata di trenta giorni, nonché su quotidiano online.

LA PRESENTE DETERMINAZIONE :

(x) anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata all'Albo Pretorio On Line per 15 giorni consecutivi;

() esecutiva di precedente atto, non è soggetta a pubblicazione all'Albo Pretorio On Line ;

(x) non comportando impegno di spesa, non sarà sottoposta al visto del responsabile del servizio finanziario e diverrà esecutiva dopo il suo inserimento nella raccolta;

() comportando impegno di spesa sarà trasmessa al responsabile del servizio finanziario per la prescritta attestazione di regolarità contabile e copertura finanziaria di cui al D.Lgs n. 267/2000 ;

(x) a norma dell'art. 8 della legge 241/1990, si rende noto che responsabile del procedimento è arch. Mauro Di Natale Responsabile del Servizio Urbanistico .

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si attesta la regolarità tecnica ai sensi dell'art. 147-bis/1 del D.Lgs. n. 267/00 ss.mm.ii.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO
F.to Arch. Mauro Di Natale

Prot. n. 5013 del 07.07.2021

La presente determinazione viene trasmessa oggi:

All'Albo Pretorio

Alla Sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale

Sezione "home page/IN PRIMO PIANO del sito istituzionale

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO
F.to Arch. Mauro DI NATALE

La presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal
_____ al _____

Carsoli, _____

IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI

AVVISO PUBBLICO

Oggetto: Manifestazione di interesse a proporre offerta per la costituzione del diritto di superficie per la durata di trent'anni su terreno di proprietà comunale.

Il Comune di Carsoli è proprietario di un terreno in Carsoli (AQ), sito in prossimità del Cimitero del Capoluogo, della superficie di mq. 50, facente parte di più ampia particella distinta in Catasto al Foglio n. 83, particella n. 180 parte.

Attualmente è utilizzato per l'installazione e conduzione di una stazione radio base per la telefonia.

La destinazione urbanistica è la seguente:

PRG vigente: zona F3 servizi sportivi con vincolo cimiteriale

PRG variante: zona F2 aree d'interesse comune e F3.1 – aree verde d'interesse locale

Il Comune intende verificare, prima di provvedere con l'attuale locatario che ha manifestato interesse alla costituzione del diritto di superficie, se vi siano altri soggetti interessati alla costituzione del diritto di superficie per la durata di trent'anni, per un importo superiore ad € 100.000,00.

Le manifestazioni di interesse alla costituzione del diritto di superficie per la durata di trent'anni devono essere presentate con le seguenti modalità:

- consegna a mano da recapitare c/o Ufficio Protocollo – Piazza della Libertà 1 (piano terra) 67051 Carsoli; orari di apertura: lun. mar. merc. giov. ven. sab.(due volte la mese) dalle 9:00 alle 12:00;
- via pec all' indirizzo comune.carsoli@pec.it ;
- raccomandata ufficio postale (farà fede il timbro di ricevimento dell'ufficio ricevente) all'indirizzo Comune di Carsoli, Piazza della Libertà 1, 67051 Carsoli.

Le richieste dovranno pervenire entro le ore 12:00 del _____.

In ipotesi di soggetti interessati alla costituzione del diritto di superficie, l'amministrazione procederà a successivo invito per confronto delle offerte.

Possono partecipare alla procedura tutti i soggetti (persona fisica o persona giuridica) purché la persona fisica o gli amministratori muniti del potere di rappresentanza non abbiano riportato condanne per delitti che comportino la pena accessoria della incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione (art. 32 quater del codice penale), né siano incorsi in alcun'altra causa comportante l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

Detti requisiti, unitamente alla dichiarazione di manifestazione di interesse a partecipare alla procedura di costituzione del diritto di superficie per un importo superiore a € 100.000,00, devono essere dichiarati nelle forme della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ex art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i, allegando copia fotostatica di documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità.

La dichiarazione può essere effettuata utilizzando lo schema di istanza di partecipazione alla procedura, allegato al presente avviso sotto la lettera "A".

La costituzione del diritto di superficie è soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali. Non sussiste il presupposto soggettivo per l'applicazione dell'Iva. Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti la costituzione del diritto di superficie sono a carico dell'acquirente.

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 17.06.2021, dichiarata immediatamente eseguibile, nel rogito di costituzione del diritto di superficie saranno inserite le seguenti condizioni negoziali:

1. La società (o altro soggetto, anche persona fisica) cessionaria del diritto di superficie provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli apparati installati e della porzione concessa in diritto di superficie, nonché alla fornitura di tutti i

servizi necessari per svolgere la propria attività, senza alcun onere di qualsivoglia natura a carico del Comune;

2. La società (o altro soggetto, anche persona fisica) cessionaria si impegna, sin d'ora, a procedere, entro il termine di sei mesi dalla scadenza dei trent'anni di durata della concessione del diritto di superficie, al ripristino dello stato dei luoghi con lo smantellamento, la rimozione e lo smaltimento a proprio carico e a norma di legge dei manufatti e/o opere comunque denominati, sia edilizi sia tecnologici, insistenti, sia nel sottosuolo sia nel soprasuolo, sulla porzione di terreno oggetto di costituzione del diritto di superficie, anche accessori e/o complementari e comunque realizzati in esecuzione del programma di installazione di impianti di qualsivoglia tipologia compatibile con la destinazione urbanistica, fatta salva l'ipotesi di rinnovo, comunque necessitante di espressa deliberazione del Consiglio Comunale, da richiedersi da parte della società (o altro soggetto, anche persona fisica) almeno un anno prima della scadenza del termine di validità trentennale;

3. Stipula da parte della società (o altro soggetto, anche persona fisica) e presentazione al Comune, antecedente alla sottoscrizione del rogito, di polizza fideiussoria a garanzia del perfetto e completo ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di sei mesi dalla scadenza trentennale del contratto, ai sensi del precedente punto b), di valore pari a € 100.000,00 (euro centomila/00); in caso di omissione dell'obbligo di ripristino, secondo le condizioni di cui al precedente punto b), nel termine di sei mesi dalla scadenza del contratto, la cauzione così costituita viene escussa dall'ente. È fatto salvo il risarcimento del maggior danno, diretto o indiretto, derivante dall'omesso ripristino nei termini ad opera della cessionaria del diritto di superficie. La polizza dovrà recare la rinuncia del garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia del garante all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché l'impegno del garante al pagamento dell'importo dovuto entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune. L'invalidità della Polizza (per fallimento del garante o altre cause) obbliga la società cessionaria all'immediata stipula di nuova polizza con altra società, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c. e il riconoscimento del risarcimento del danno pari al valore della polizza non ripristinata.

4. Il contratto può essere ceduto, a pena di nullità, solo previa comunicazione all'ente della decorrenza della cessione e del prezzo pattuito con il cessionario. La plusvalenza conseguita rispetto al prezzo di costituzione del diritto di superficie, obbliga la società (o altro soggetto, anche persona fisica) al riconoscimento e versamento del 50% della stessa plusvalenza a beneficio del Comune nel termine di un mese dalla sottoscrizione del contratto di cessione. L'omessa comunicazione della cessione o il mancato versamento del 50% della plusvalenza conseguita, determinano la risoluzione del contratto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e la decorrenza del termine semestrale per l'adempimento degli obblighi di cui alla lettera b), oggetto di polizza fideiussoria di cui alla lettera c).

5. La società cessionaria (o altro soggetto, anche persona fisica) ha la facoltà di ospitare operatori del settore della telefonia mobile e telecomunicazioni, previa semplice comunicazione al Comune. La società (o altro soggetto, anche persona fisica) s'impegna a riconoscere e versare al Comune il 30% del corrispettivo pattuito per l'ospitalità di ogni ulteriore impianto di altro gestore ospitato, qualunque sia la tipologia della tecnologia ospitata. In caso di mancata comunicazione o di mancato versamento nei termini che di volta in volta saranno definiti tra le parti, il Comune risolve di diritto il contratto di costituzione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 1456 del c.c. Dalla risoluzione decorre il termine semestrale per l'adempimento degli obblighi di cui alla lettera b), oggetto di polizza fideiussoria di cui alla lettera c).

6. In ogni caso di risoluzione o decadenza del contratto, comunque denominata e a qualsivoglia causa dovuta, la società cessionaria del diritto di superficie (o altro soggetto, anche persona fisica) è tenuta agli obblighi di ripristino di cui alla lettera b), come garantiti dalla polizza fideiussoria di cui alla lettera c).

7. In nessun caso (a titolo esemplificativo: impossibilità sopravvenuta o eccessiva onerosità dell'attività di impresa, annullamento, revoca o altro atto di ritiro comunque denominato delle autorizzazioni amministrative da parte delle competenti autorità, inerenti

l'attività della società cessionaria, interventi di sequestro, inibizione o divieto di attività a qualunque causa dovuti, da parte della magistratura o di altra autorità, risoluzione del contratto di costituzione del diritto di superficie o decadenza del contratto, comunque denominata e a qualsivoglia causa dovuta) la società cessionaria del diritto di superficie (o altro soggetto, anche persona fisica) potrà chiedere la restituzione, anche parziale, del corrispettivo pattuito e corrisposto prima della sottoscrizione del contratto.

8. devoluzione delle controversie in tema di interpretazione ed esecuzione del contratto di costituzione del diritto di superficie al Foro di Avezzano. È esclusa ogni forma di clausola arbitrale.

L'attuale concessionario, in ipotesi di individuazione di altro soggetto quale aggiudicatario della presente procedura, provvederà a propria cura e spese, al termine della concessione (31.12.2021) ed entro i tempi tecnici necessari, alla rimessione in pristino della porzione di terreno concessa e alla rimozione dell'impianto, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del contratto stipulato in data 28.11.2012.

La successiva gara, espletata con invito dei soggetti istanti e dell'attuale conduttore, avrà a base di gara il corrispettivo offerto dall'attuale conduttore del terreno, pari ad € 100.000,00; l'offerta dovrà essere formulata in aumento rispetto al detto importo.

In ipotesi di mancata presentazione di manifestazioni di interesse, l'amministrazione sottoscriverà il contratto di costituzione del diritto di superficie con l'attuale conduttore, alle condizioni previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 17.06.2021 rubricata "Integrazione programma di alienazione e valorizzazione beni comunali 2021 – 2023. Costituzione del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale di cui al fg. 83 part 180 (parte) per anni trenta"

Per prendere visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali si rimanda al sito del Comune di Carsoli, nella pagina dedicata all'informativa sulla privacy (https://www.comune.carsoli.aq.it/pagina333_informativa-privacy-ai-sensi-del-regolamento-europeo-2016679.html).

Per informazioni tecniche e/o amministrative:

Arch. Mauro di Natale, Responsabile del Procedimento - Servizio Urbanistico, Piazza della Libertà 1, 67051 Carsoli.

orario: lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle 9:00 alle 13:00, martedì e giovedì anche dalle 15:00 alle 17:00, previo appuntamento

email mauro.dinatale@comune.carsoli.aq.it

Il Responsabile del Servizio
Arch. Mauro di Natale

Allegato "A"

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE A PROCEDURA AVVISO PROT. N. _____ DEL _____

Spett.le Comune di Carsoli
Piazza della Libertà 1
67061- Carsoli

Oggetto: Manifestazione di interesse a proporre offerta per la costituzione del diritto di superficie per la durata di trent'anni su terreno di proprietà comunale.

Il/la sottoscritto/a
nato/a il..... a
in qualità di.....
dell'impresa.....
con sede in.....
con codice fiscale n.

MANIFESTA IL PROPRIO INTERESSE

a partecipare alla procedura per la costituzione del diritto di superficie per la durata di trent'anni e per un importo superiore a € 100.000,00, sul terreno di proprietà comunale in Carsoli (AQ), sito in prossimità del Cimitero del Capoluogo, della superficie di mq. 50, facente parte di più ampia particella distinta in Catasto al Foglio n. 83, particella n. 180 parte.

A tale fine, ai sensi degli articoli 47 del DPR 28 dicembre 2000 n.445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo DPR 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA

- di non aver riportato condanne per delitti che comportino la pena accessoria della incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione (art. 32 quater del codice penale), e di non essere incorso in alcun'altra causa comportante l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.
- di aver preso atto del contenuto dell'avviso e in particolare delle condizioni contrattuali che saranno inserite nel rogito notarile di costituzione del diritto di superficie, ai sensi della deliberazione del C.C. n. 12 del 17.06.2021;
- di aver preso conoscenza dell'informativa sulla privacy pubblicata all'indirizzo internet https://www.comune.carsoli.aq.it/pagina333_informativa-privacy-ai-sensi-del-regolamento-europeo-2016679.html del Comune di Carsoli

AUTORIZZA

il trattamento dei dati personali nel contesto e per le finalità della procedura in questione

Luogo e data

Firma

(N.B. Allegare fotocopia, non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore)