

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

per la costituzione del diritto di superficie su area di proprietà comunale sede di impianti di telefonia cat. F7

Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 28/07/2026.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

RENDE NOTO

che il giorno **15 settembre 2026 alle ore 9.30** presso la sede del Comune di Alzano Scrivia si terrà un'asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie sull'immobile comunale di seguito descritto, con il metodo delle offerte segrete al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997, n. 127, degli artt. 952 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento comunale per l'alienazione e la gestione del patrimonio immobiliare.

ART. 1 – OGGETTO DELL'ASTA

Il presente avviso ha ad oggetto la costituzione del diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 952 e seguenti del Codice Civile, sull'immobile di proprietà del Comune di Alzano Scrivia di seguito descritto:

Identificazione dell'Immobile:

Ubicazione:	Via Buca – Alzano Scrivia (AL)
Identificativi catastali:	Catasto Terreni – Foglio 2, Mappale 1022 Cat. F7 - beni costituenti infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione
Consistenza:	mq 45 (quarantacinque)
Destinazione urbanistica	Impianti di telefonia (PRGC vigente)
Regime patrimoniale	Patrimonio disponibile, ai sensi dell'art. 58, comma 2, D.L. 112/2008, in quanto inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025-2027 approvato con D.C.C. n. 13 del 29.10.2025

Situazione giuridica dell'immobile. L'area oggetto del presente avviso è attualmente concessa in locazione a Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. (INWIT), in forza di contratto di locazione stipulato in data 15.11.2022, con decorrenza dal 01.01.2023 e scadenza al 31.12.2029. Il predetto contratto prevede, all'art. 1, un diritto di prelazione in favore del conduttore per il caso di

trasferimento a titolo oneroso o locazione a terzi della porzione di immobile locata: tale diritto, in quanto convenzionalmente pattuito e recepito nel presente avviso, sarà esercitabile da INWIT secondo quanto disposto dal successivo art. 4-bis.

In applicazione degli artt. 1599 e 1602 del Codice Civile, l'aggiudicatario del diritto di superficie subentrerà, dal giorno della stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie, nei diritti e negli obblighi derivanti dal suddetto contratto di locazione, ivi incluso il diritto alla percezione dei canoni. L'aggiudicatario sarà pertanto tenuto a rispettare integralmente la locazione in essere fino alla sua naturale scadenza del 31.12.2029, senza poter disporre materialmente dell'area per tale periodo.

Dalla data del 01.01.2030, l'aggiudicatario potrà esercitare pienamente il diritto di superficie, realizzando e gestendo sull'area gli impianti di telefonia di cui al successivo art. 7.

ART. 2 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie è costituito per la durata di anni 30 a decorrere dalla data di stipula del contratto.

Alla scadenza del diritto di superficie, il superficiario dovrà restituire l'area libera da persone e cose, previa rimozione di quanto realizzato, salvo diverso accordo tra le parti.

ART. 3 – PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta per la costituzione del diritto di superficie è fissato in:

€ 43.000,00 (euro quarantatremila/00)

Trattasi di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete al rialzo, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta sopra indicato.

Non sono ammesse offerte al ribasso né offerte condizionate.

Il rialzo minimo rispetto al prezzo a base d'asta è fissato in **€ 500,00 (euro cinquecento/00)**. Non saranno ammesse offerte con rialzo inferiore a tale importo.

Il prezzo di aggiudicazione sarà corrisposto dall'aggiudicatario secondo le modalità indicate al successivo art. 8.

ART. 4 – SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare all'asta:

a) le persone fisiche maggiorenni, in possesso della capacità di agire, cittadini italiani, di altro Stato membro dell'Unione Europea o di Stati terzi in possesso di regolare permesso di soggiorno;

b) le società, gli enti e le associazioni, in persona del legale rappresentante o di un suo procuratore munito dei necessari poteri, regolarmente costituiti;

c) i consorzi e i raggruppamenti temporanei di imprese, anche non ancora formalmente costituiti, con l'impegno, in caso di aggiudicazione, a costituirsi formalmente prima della stipula del contratto.

Non possono partecipare all'asta:

- coloro che si trovino nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione previste dalla legge;
- coloro che siano stati dichiarati decaduti da precedenti aggiudicazioni per inadempimento nei confronti del Comune di Alzano Scrivia;
- gli amministratori, i dipendenti e i consiglieri del Comune di Alzano Scrivia, nonché i loro coniugi, parenti e affini entro il quarto grado.

ART. 4-bis – DIRITTO DI PRELAZIONE DEL CONDUTTORE

In attuazione di quanto previsto dall'art. 1 del contratto di locazione stipulato in data 15.11.2022 tra il Comune di Alzano Scrivia e Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. (INWIT), e in applicazione dell'art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392, è riconosciuto in favore di INWIT il diritto di prelazione sull'immobile oggetto del presente avviso, da esercitarsi secondo le modalità di seguito indicate.

Qualora l'aggiudicazione provvisoria intervenga in favore di un soggetto diverso da INWIT, il Comune provvederà, entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, a darne comunicazione a INWIT mediante PEC, con l'indicazione del prezzo di aggiudicazione e delle condizioni contrattuali.

INWIT potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, offrendo condizioni uguali a quelle dell'aggiudicatario provvisorio. L'esercizio della prelazione dovrà avvenire mediante atto scritto notificato al Comune via PEC, contenente l'impegno irrevocabile a stipulare il contratto di costituzione del diritto di superficie alle medesime condizioni e la dichiarazione di versare il prezzo di aggiudicazione entro 30 giorni dalla notifica.

A seguito del valido esercizio della prelazione, l'aggiudicazione provvisoria in favore del terzo si intenderà caducata e il contratto sarà stipulato con INWIT.

La partecipazione alla presente asta implica l'accettazione integrale e incondizionata del diritto di prelazione qui disciplinato, senza che i concorrenti possano avanzare pretese o richieste di indennizzo in caso di esercizio della prelazione da parte di INWIT.

ART. 5 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, redatta in lingua italiana, dovrà pervenire al Comune di Alzano Scrivia entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 14 settembre 2026** (giorno precedente a quello della seduta d'asta), mediante una delle seguenti modalità:

- consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Alzano Scrivia, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico;
- raccomandata con avviso di ricevimento (R.R.) indirizzata a: Comune di Alzano Scrivia – Ufficio Protocollo – Via Pietro Bassi, 23 – 15050 Alzano Scrivia (AL);
- posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: alzanoscriviascrivia@pec.it (farà fede la data e l'ora di ricezione da parte del sistema di posta certificata del Comune).

Il plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà recare all'esterno esclusivamente la dicitura:

«OFFERTA PER ASTA PUBBLICA – COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE – VIA BUCA – FG. 2 MAPP. 1022»

Il plico dovrà contenere al proprio interno, a pena di esclusione, due buste separate, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti rispettivamente la dicitura «BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA» e «BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA».

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – Dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. domanda di partecipazione all'asta, redatta secondo il modello allegato al presente avviso (Allegato 1), sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, contenente la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutte le condizioni previste dal presente avviso di asta pubblica;
2. copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore della domanda di partecipazione;
3. in caso di società o enti: certificato camerale in corso di validità (o dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000) comprovante la titolarità dei poteri di rappresentanza del sottoscrittore;
4. in caso di procuratore speciale: copia della procura speciale conferita nella forma di legge;
5. dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, con la quale il concorrente attesti:
 - a) i propri dati anagrafici completi, codice fiscale e partita IVA;
 - b) l'inesistenza di cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - c) l'inesistenza di condanne penali passate in giudicato che comportino l'incapacità a contrattare con la P.A., ovvero l'indicazione delle eventuali condanne riportate;
 - d) la regolarità della propria posizione rispetto agli obblighi contributivi e fiscali;
 - e) l'insussistenza di cause di decadenza da precedenti aggiudicazioni per inadempimento nei confronti del Comune di Alzano Scrivia;
 - f) di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001 (divieto di pantouflage);
 - g) per i raggruppamenti temporanei non ancora costituiti: l'impegno a costituirsi formalmente in caso di aggiudicazione, con indicazione delle quote di partecipazione;
 - h) di aver preso piena conoscenza della situazione giuridica dell'immobile, con particolare riferimento alla locazione in essere con INWIT S.p.A. fino al 31.12.2029, e di accettare integralmente le condizioni di subentro nel contratto di locazione ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c., nonché il diritto di prelazione riconosciuto a INWIT S.p.A. ai sensi dell'art. 4-bis del presente avviso.

BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA – Dovrà contenere, a pena di esclusione:

l'offerta economica, redatta secondo il modello allegato al presente avviso (Allegato 2), debitamente sottoscritta, contenente l'indicazione in cifre e in lettere del rialzo offerto rispetto al prezzo a base d'asta di € 43.000,00, espresso in valore assoluto. L'offerta deve essere espressa in un unico importo; non sono ammesse offerte condizionate, parziali, plurime, alternative o espresse in modo indeterminato. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, prevarrà l'importo indicato in lettere.

ART. 6 – SVOLGIMENTO DELL'ASTA

La seduta pubblica si terrà il giorno **14 settembre 2026** alle ore 9.30 presso il Comune di Alzano Scrivia, alla presenza del Segretario Comunale, con funzioni di Presidente della Commissione di gara.

Alle operazioni di gara può assistere chiunque vi abbia interesse.

Nella seduta pubblica si procederà:

- a) alla verifica dell'integrità dei plichi pervenuti entro il termine stabilito;
- b) all'apertura dei plichi e all'esame della documentazione amministrativa contenuta nella BUSTA A;
- c) all'ammissione o esclusione dei concorrenti;
- d) all'apertura delle BUSTE B contenenti le offerte economiche dei concorrenti ammessi;
- e) alla lettura delle offerte economiche e alla formazione della graduatoria.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il rialzo maggiore rispetto al prezzo a base d'asta. In caso di parità tra due o più offerte, si procederà a un'ulteriore gara con offerte migliorative tra i concorrenti che hanno presentato le offerte pari.

Il verbale di aggiudicazione ha valore di proposta contrattuale a tutti gli effetti. L'aggiudicazione diventa definitiva solo dopo la verifica dei requisiti dichiarati e l'approvazione da parte del Responsabile del Servizio competente, che dovrà intervenire entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Il Comune si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea, ovvero di revocare o annullare la procedura di gara in qualsiasi momento, senza che i concorrenti possano pretendere alcun indennizzo o risarcimento.

ART. 7 – CONDIZIONI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il superficiario si obbliga a:

- a) utilizzare l'area esclusivamente per la realizzazione e gestione di impianti di telefonia, in conformità alla destinazione urbanistica F7 e alle vigenti prescrizioni urbanistiche ed edilizie, previo ottenimento di tutti i titoli abilitativi necessari;
- b) sostenere integralmente ogni onere relativo alla progettazione, costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria di quanto realizzato sull'area;
- c) provvedere a propria cura e spese all'ottenimento di ogni autorizzazione, concessione, nulla-osta o altro titolo abilitativo necessario per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto;
- d) rispettare tutte le normative vigenti in materia di urbanistica, edilizia, sicurezza, ambiente, emissioni elettromagnetiche e quant'altro applicabile;
- e) corrispondere il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie secondo le modalità di cui al successivo art. 8;
- f) mantenere indenne il Comune di Alzano Scrivia da qualsiasi pretesa di terzi derivante dalla realizzazione e dall'esercizio dell'impianto;
- g) consentire al Comune l'accesso all'area per verifiche e controlli, previo preavviso;
- h) provvedere, alla scadenza del diritto di superficie o in caso di risoluzione anticipata del contratto, alla rimozione di quanto realizzato e al ripristino dello stato dei luoghi;
- i) rispettare integralmente il contratto di locazione in essere con INWIT S.p.A. fino al 31.12.2029, subentrando in tutti i diritti e gli obblighi del locatore ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c., ivi incluso l'obbligo di garantire al conduttore il pacifico godimento dell'area locata per la durata residua del contratto.

Il diritto di superficie non può essere ceduto, trasferito o dato in sub-concessione a terzi senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Alzano Scrivia.

ART. 8 – MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario con le seguenti modalità:

- a) 20% entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, a titolo di acconto;
- b) 80% al momento della stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie, a titolo di saldo.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto di Tesoreria Comunale.

In caso di ritardato pagamento, si applicheranno gli interessi moratori nella misura del tasso legale vigente maggiorato di due punti percentuali.

ART. 9 – STIPULA DEL CONTRATTO

La stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie dovrà avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Il contratto sarà redatto nella forma dell'atto pubblico notarile o della scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

Le spese di contratto, rogito, registrazione, trascrizione e ogni altra spesa inerente e conseguente sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto nel termine sopra indicato senza giustificato motivo, il Comune procederà alla revoca dell'aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

ART. 10 – PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso di asta pubblica è pubblicato:

- a) all'Albo Pretorio Informatico del Comune di Alzano Scrivia per 15 giorni consecutivi;
- b) sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione «Amministrazione Trasparente» – «Bandi di gara e contratti»;

Eventuali chiarimenti sul presente avviso potranno essere richiesti al Comune di Alzano Scrivia, ai seguenti recapiti:

- PEC: alzanoscrivia@pec.it
- Mail: info@comune.alzano.al.it

Copia integrale del presente avviso e dei relativi allegati è disponibile sul sito internet del Comune.

ART. 11 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, i dati personali forniti dai concorrenti saranno trattati dal Comune di Alzano Scrivia esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura di gara e per gli adempimenti conseguenti. Il Titolare del trattamento è il Comune di Alzano Scrivia, in persona del Sindaco pro tempore.

ART. 12 – DISPOSIZIONI FINALI E RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si rinvia:

- a) all'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133;
- b) all'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997, n. 127;
- c) agli artt. 952 e seguenti del Codice Civile;

d) agli artt. 1599 e 1602 del Codice Civile, per quanto attiene al subentro nel contratto di locazione in essere;

e) all'art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392, per quanto attiene all'esercizio del diritto di prelazione del conduttore;

f) al Regolamento per l'alienazione e la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Alzano Scrivia;

g) al Regolamento di contabilità comunale;

h) alle norme del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);

i) a ogni altra disposizione normativa e regolamentare applicabile.

La partecipazione all'asta implica l'accettazione integrale e incondizionata di tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel presente avviso, senza riserva alcuna. Possono essere presentate offerte anche da un solo concorrente.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'esito positivo della verifica dei requisiti dichiarati dal concorrente nella documentazione amministrativa, ai sensi del D.P.R. 445/2000.

Alzano Scrivia, lì

ALLEGATI

- **Allegato 1** – Modello di domanda di partecipazione alla BUSTA A (aggiornato con dichiarazione di presa visione della locazione INWIT e del diritto di prelazione)
- **Allegato 2** – Modello di offerta economica per la BUSTA B (aggiornato con prezzo base € 43.000,00 e rialzo minimo € 500,00)