



COMUNE DI CAROSINO

Provincia di Taranto

SETTORE TECNICO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

REGISTRO GENERALE N. 440 DEL 12/05/2022

REGISTRO DI SETTORE N. 79 DEL 12/05/2022

OGGETTO: CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU PORZIONE DI AREA COMUNALE DA FRAZIONARE IN ZONA STADIO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DI ANTENNA DI TELEFONIA MOBILE. DETERMINA A CONTRARRE, APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO E ALLEGATI.

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU PORZIONE DI AREA COMUNALE DA FRAZIONARE IN ZONA STADIO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DI ANTENNA DI TELEFONIA MOBILE. DETERMINA A CONTRARRE, APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO E ALLEGATI.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE LL. PP. E PATRIMONIO

Premesso che:

- nell'area del centro sportivo del comune di Carosino, che per brevità in seguito chiamiamo "Stadio comunale", il Comune di Carosino ha due porzioni di aree in locazione a due società di telefonia nel tempo sono subentrati ai contratti di seguito riportati;
- in data 08/06/2005, l'Amministrazione Comunale stipulava con la società ALCATEL ITALIA S.p.A. un contratto di locazione, per 9 anni e rinnovabili di 6 anni in sei anni, rep. n. 526, registrato in Taranto al n. 2100 in data 27/06/2005, avente ad oggetto una porzione di terreno di circa mq 56 sito in territorio di Carosino (TA120), nell'area di pertinenza dello stadio comunale, censito al N.C.T. al foglio n. 3, p.lla 112, per l'installazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni per un canone annuo di € 10.500,00;
- in forza di frazionamento del 12/11/2007 n. 269099.1/2007 in atti dal 12/11/2007 (prot. n. TA0269099), i dati catastali variavano e di conseguenza si costituiva la nuova particella n. 1099;
- in data 23/09/2011, l'Amministrazione Comunale stipulava con la società Wind Telecomunicazioni S.p.A. un nuovo contratto di locazione, per 9 anni e rinnovabili di 6 anni in sei anni, rep. n. 727, registrato in Taranto al n. 1095 in data 29/09/2011, avente ad oggetto una porzione di terreno di circa mq 56 sito in territorio di Carosino (TA 120), nell'area di pertinenza dello stadio comunale, censito al N.C.T. al foglio n. 3, p.lla 1099, per il mantenimento di una stazione radio-base per telecomunicazioni, già in uso alla conduttrice, per un canone annuo di € 18.630,00 con scadenza 21/09/2026;
- con D.G.C. n. 146 del 10/08/2016 si accoglieva la richiesta di rinegoziazione del contratto di locazione, rep. n. 727, stipulato in data 23/09/2011 tra l'Amministrazione Comunale e la società Wind Telecomunicazioni S.p.A. e registrato in Taranto al n. 1095 in data 29/09/2011, nel seguente modo:
 1. *canone di locazione stabilito in € 10.000,00/anno (attualmente pari a 18.630,00/anno), da aggiornarsi attualmente sulla base del 100% (attualmente 75%) della variazione dell'indice dei prezzi al consumo (FOI) accertata dall'Istat;*
 2. *durata contrattuale confermata in anni 9, a decorrere dal 23/09/2016 (con scadenza al 22/09/2025 anziché il 22/09/2020), con tacito rinnovo per periodi di 9 anni in 9 (attualmente periodi di 6 anni in sei anni), qualora la conduttrice non avrà comunicato la disdetta con preavviso di almeno 6 mesi (attualmente 12 mesi);*
 3. *clausola di non rinegoziazione, in diminuzione, del canone pattuito per l'intera durata contrattuale (attualmente non prevista);*avente ad oggetto una porzione di terreno di circa mq 56 sito in territorio di Carosino, nell'area di pertinenza dello stadio comunale, censito al N.C.T. al foglio n. 3, p.lla 1099, per il mantenimento di una stazione radio-base per telecomunicazioni, già in uso alla conduttrice;
- in data 04/02/2004, l'Amministrazione Comunale stipulava con la società H3G S.p.A. un contratto di locazione, per 9 anni e rinnovabili di 6 anni in sei anni, rep. n. 2, registrato in Lecce al n. 917 in data 30/03/2004, avente ad oggetto una porzione di terreno di circa mq 120 sito in territorio di Carosino (TA 330), nell'area di pertinenza dello stadio comunale, censito al N.C.T. al foglio n. 3, p.lla 1099, per l'installazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni, per un canone annuo di € 10.500,00 con scadenza 01/02/2025;

Dato atto che:

- la Società subentrante Cellnex Italia S.p.A. alle predette due Società ha concentrato le due aree e intende ristrutturare l'impianto radio base in un unico appezzamento di terreno di mq. 100 con accesso dal lato strada;

- con varie note la Società "in Cellnex Italia S.p.A." ha comunicato la propria necessità di poter investire al fine di salvaguardare la postazione offrendo un cospicuo importo al Comune, in quanto la sussistenza del contratto di cui sopra non è più tuttavia in grado di soddisfare appieno le esigenze di stabilità e continuità del servizio, meglio garantite dall'acquisizione della piena proprietà o dalla costituzione del diritto di superficie sul terreno di cui sopra e ha avanzato varie proposte a tal fine;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.04.2022 si deliberava quanto segue:

1. Di approvare e fare propria la premessa narrativa, che qui si intende integralmente richiamata anche a motivazione dell'adozione del presente atto;

2. Di concedere ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile, per i motivi di cui in premessa, il diritto di superficie, per anni 30, per l'installazione di un antenna ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazione sul terreno di proprietà comunale della superficie di circa mq. 100 in località stadio comunale catastalmente identificato al N.C.T. dello stesso Comune di Carosino, al foglio n° 3, mappali n° 1099 da frazionare;

3. Di esperire procedura pubblica per la scelta del concessionario attraverso una indagine di mercato, come proposto dal Responsabile del Settore Tecnico, mediante manifestazione di interesse per "LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI UNA PORZIONE DI AREA COMUNALE IN ZONA STADIO COMUNALE L'INSTALLAZIONE DI UN ANTENNA ED APPARECCHIATURE PER LA DIFFUSIONE DI SEGNALI DI TELECOMUNICAZIONE", contenente i seguenti elementi essenziali:

- l'Avviso costituisce mera richiesta di manifestazione di interesse ai fini di indagine di mercato e non invito a partecipare a procedura di evidenza pubblica, né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cod. civ. e non comporta per il Comune di Carosino alcun obbligo nei confronti dei soggetti partecipanti, né dà diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte dello stesso Comune, né determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante ai fini di qualsivoglia pretesa;

- il prezzo a base per la concessione del diritto di superficie è di Euro 120.000,00 (centoventimila /00), da pagarsi in un'unica soluzione al momento del rogito dell'atto. Al prezzo saranno sommate le spese per i diritti di rogito, oltre ad imposte e tasse e tutte le spese conseguenti ivi compreso il frazionamento delle unità immobiliari e le offerte in aumento. L'offerta minima in aumento sul prezzo base per la concessione è fissata in € 1.000,00 (euromille) e suoi multipli, sul corrispettivo posto a base nell'avviso;

- durata della concessione del diritto di superficie di anni 30;

- scaduto il termine pattuito di durata del contratto di diritto di superficie si estinguerà "ipso iure";

- i termini di pubblicità legale dell'Avviso sono stati fissati in 15 giorni consecutivi;

- indicare la sussistenza del diritto di prelazione a favore delle attuali società conduttrice stabilito dall'Art. 5 del contratto rep. n. 917/2004 e rep. 1095/2011 in espressa deroga all'Art. 41 della Legge n. 392 del 27/07/1978 e specificare che, a prescindere dalle offerte presentate da uno o più operatori anche superiore a quella dell'attuale conduttore, in virtù del citato diritto di prelazione di cui all'art. 5 del citato contratto, il Comune di Carosino interesserà il conduttore, in ultima istanza, per acquisire da quest'ultimo eventuale offerta a pareggio a quelle acquisite agli atti con l'avviso. Il diritto di superficie sul terreno verrà aggiudicato mediante trattativa privata successiva all'avviso pubblico.

4 Di determinare che le clausole principali da inserire nel contratto con il futuro concessionario, da stipularsi con atto pubblico soggetto a trascrizione, sono le seguenti: a) durata del diritto di superficie di anni 30, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, su porzione di terreno da frazionare a cura e spese del concessionario che sosterrà ogni costo relativo anche all'atto di costituzione del diritto di superficie; b) corrispettivo del diritto di superficie pari a € 120.000,00 più offerte in aumento, esclusa IVA ex art. 1, 2 comma 3 e 4 DPR 633/72, trattandosi di terreni comunali non edificabili; c) scaduto il termine pattuito di durata del contratto, il diritto di superficie si estinguerà "ipso iure";

5 Di dare atto che la somma di Euro 120.000,00 e le offerte in aumento, esclusa IVA ex art. 1 e 4 DPR 633/72, trattandosi di terreno appartenente al patrimonio indisponibile non edificabile, verrà accertata con successi provvedimenti nell'esercizio 2022;

6 Di trasmettere per competenza la presente deliberazione ai Responsabili del Settore Tecnico e Settore Economico Finanziario per gli adempimenti conseguenti al presente atto.

- con D.G.C. N. 62 DEL 06.05.2022 ad oggetto: RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI REGIONI, COMUNI ED ALTRI ENTI LOCALI (ART. 58 - D.L. N. 112/2008 - CONVERTITO IN LEGGE N. 133 DEL 06.08.2008), si riportava l'area oggetto di concessione trentennale distinta in catasto al fg. n. 3 p.lla n. 1099 da frazionare presso lo stadio comunale;

DATO ATTO che si rende pertanto necessario attivare la procedura di scelta del contraente per la concessione del diritto di superficie;

VISTO altresì l'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, il quale precisa che la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione a contrattare indicante:

- il fine che con il contratto si intende perseguire;
- l'oggetto, la forma, le clausole essenziali;
- le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne sono alla base;

TENUTO CONTO CHE:

- a) il fine che con il contratto si intende perseguire è quello di concedere il diritto di superficie su una porzione di terreno nel Comune di Carosino (con destinazione urbanistica area "Zona ASPARCHI, Aree a servizi parchi giochi e sport") sita nel Comune di Carosino (TA), località Stadio Comunale catastalmente identificato al N.C.T. dello stesso Comune di Carosino, al Foglio n° 3, Mappali n° 1099 di circa 100 mq di superficie da frazionare per la durata di n. 30 (trenta) anni al canone di Euro 120.000,00 da porre a base d'asta con offerta a rialzo. L'offerta minima in aumento sul prezzo base è fissata in € 1.000,00 (euomille) e suoi multipli, sul corrispettivo posto a base di gara;
- b) l'oggetto del contratto, che avrà forma scritta, è la concessione del diritto di superficie dell'area riportata in Catasto Terreni del Comune di Carosino Foglio n° 3, Mappali n° 1099 da frazionare;
- c) la scelta del contraente avverrà a seguito di avviso pubblico al fine di acquisire offerte da parte dei soggetti economici interessati alla concessione del diritto di superficie su una porzione di terreno in area di pertinenza al Cimitero Comunale di circa 100,00 mq. sito nel Comune di Carosino, riportato nel N.C.T. al Foglio n° 3, Mappali n° 1099. Il tipo di frazionamento verrà effettuato direttamente dalla concessionaria;

CONSIDERATO CHE:

- ai sensi dell'art. 32, comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016 e art. 192, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le Amministrazioni aggiudicatrici in conformità ai propri ordinamenti, determinano di contrarre, individuando l'oggetto, gli elementi essenziali ed il fine che si intende perseguire con il contratto, nonché le modalità e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte secondo le disposizioni vigenti in materia;
- per quanto riportato nell'art. 3 della legge 241/1990, "ogni provvedimento amministrativo, compresi quelli concernenti l'organizzazione amministrativa, lo svolgimento dei pubblici concorsi ed il personale, deve essere motivato, salvo che nelle ipotesi previste dal comma stesso e che la motivazione deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria";
- ai sensi dell'art. 40 comma 2 del D.Lgs. n. 50/16 a far data dal 18/10/2018 per ogni Stazione Appaltante corre l'obbligo di comunicazione e gestione delle attività legate

all'espletamento delle procedure di affidamento secondo modalità esclusivamente e integralmente elettroniche;

CONSIDERATO CHE:

-la pubblicazione dell'avviso sarà eseguita come appresso:

× *Sito ufficiale del Comune*: <https://www.comune.carosino.ta.it/hh/index.php>

× ALBO PRETORIO on – line COMUNALE

RITENUTO, pertanto, opportuno procedere alla pubblicazione di un avviso di asta pubblica per la concessione del diritto di superficie di una porzione di area meglio sopra indicata per il quale l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese al frazionamento del terreno assumendo l'onere delle spese notarili e di registrazione;

RITENUTO dover precisare le seguenti clausole principali:

- il prezzo a base d'asta con offerte a rialzo è pari ad euro 120.000,00 (centoventimila /00), oltre ad imposte e tasse a carico dell'aggiudicatario che si assumerà anche tutte le spese conseguenti ivi compreso il frazionamento della unità immobiliare. Al prezzo saranno sommate le spese per i diritti di rogito.
- durata della concessione del diritto di superficie di anni 30 con decorrenza dalla data di stipula dell'atto;
- scaduto il termine pattuito di durata del contratto di diritto di superficie si estinguerà "ipso iure";
- i termini di pubblicità legale dell'Avviso sono stati fissati in 15 giorni consecutivi;
- Il diritto di superficie sul terreno verrà aggiudicato mediante trattativa privata successiva all'avviso pubblico.

ATTESO CHE è stata predisposta dagli uffici la seguente documentazione:

a) schema di domanda di partecipazione;

b) schema di offerta economica;

RITENUTO di dovere espletare le attività di gara di quanto previsto dal D.Lgs. n. 50/2016 secondo le caratteristiche espressamente indicate negli allegati Atti, precisando che:

- la procedura di gara sarà espletata presso il Comune Carosino (TA) – Settore Tecnico;

- le offerte saranno inoltrate con le modalità indicate nell'Avviso Pubblico;

RITENUTO dover precisare che le funzioni di Responsabile Unico del Procedimento - ai sensi del combinato disposto dagli articoli 4 e 5, della Legge n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 – sono attribuite allo scrivente Arch. Antonio Dattis, Responsabile del Settore LL.PP. e patrimonio del Comune di Carosino;

DATO ATTO, altresì, che sul presente provvedimento si esprime parere in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, D. lgs 267/2000, e dell'art.11 del Regolamento Comunale dei controlli interni;

VISTI:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.04.2022 di approvazione della concessione in diritto di superficie trentennale di un'area di pertinenza dello stadio comunale per l'installazione di un'antenna ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazione e di indirizzo in merito;

- il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

- la con D.G.C. N. 62 DEL 06.05.2022 ad oggetto: RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI REGIONI, COMUNI ED ALTRI ENTI LOCALI (ART. 58 - D.L. N. 112/2008 - CONVERTITO IN LEGGE N. 133 DEL 06.08.2008);
 - il D.Lgs. 30/03/2001 n. 165;
 - il D.Lgs. 23/06/2011 n. 118;
 - il D.Lgs. 18/04/2016 n. 50;
 - il decreto sindacale n. 1 del 17.01.2022 con il quale sono state assegnate all'Arch. Antonio Dattis le funzioni di Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio ai sensi del D. Lgs. 267/2000;
 - lo Statuto Comunale;
 - il vigente Regolamento di contabilità;
 - il vigente Regolamento comunale dei contratti;
 - il vigente Regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi;
- per tutto quanto premesso, visto e considerato;

DETERMINA

- 1. DI APPROVARE** la premessa del presente atto i cui contenuti qui si intendono integralmente riportati;
- 2. A CONTRARRE**, per "LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI UNA PORZIONE DI AREA COMUNALE IN ZONA STADIO COMUNALE PER ANTENNA DI TELEFONIA MOBILE", approvando le seguenti clausole essenziali:
 - il prezzo a base d' asta è pari ad euro 120.000,00 (centoventimila /00), oltre ad imposte e tasse a carico dell'aggiudicatario che si assumerà anche tutte le spese conseguenti ivi comprese quelle per il frazionamento. Al prezzo saranno sommate le spese per i diritti di rogito. L'offerta minima in aumento sul prezzo base è fissata in € 1.000,00 (euromille) e suoi multipli, sul corrispettivo posto a base di gara. Gli offerenti, con la partecipazione;
 - durata della concessione del diritto di superficie di anni 30 con decorrenza dalla data di stipula dell'atto;
 - scaduto il termine pattuito di durata del contratto di diritto di superficie si estinguerà "ipso iure";
 - i termini di pubblicità legale dell'Avviso sono stati fissati in 15 giorni consecutivi;

Il diritto di superficie sul terreno verrà aggiudicato mediante trattativa privata successiva all'avviso pubblico.
- 3. DI APPROVARE** lo schema dell'Avviso Pubblico e la documentazione amministrativa, che benché non materialmente integralmente allegata al presente atto nella versione cartacea, ne costituisce parte integrante e sostanziale:
 - Modello di istanza di partecipazione e Modello Offerta Economica;
- 4. DI DARE ATTO** che gli schemi di documentazione allegata potranno subire lievi modifiche o variazioni, pur nel rispetto delle linee informatrici, dei criteri prescelti e degli altri elementi essenziali ivi riportati, senza necessità di ulteriore approvazione;
- 5. DI STABILIRE** che il diritto di superficie sarà concesso a chi presenterà l'offerta con il maggior rialzo sul prezzo a base d'asta più elevata;
- 6. DI RISERVARSI** di concedere il diritto di superficie anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua;
- 7. DI PRECISARE** che i termini di pubblicità legale del Bando sono fissati in 15 giorni consecutivi;
- 8. DI PROVVEDERE** alla pubblicazione dell'Avviso Pubblico:
 - × *Sito ufficiale del Comune:* <https://www.comune.carosino.ta.it/hh/index.php>
 - × ALBO PRETORIO on – line COMUNALE

9. DI DARE ATTO, infine, che il presente provvedimento amministrativo risulta essere perfettamente coerente con gli obiettivi operativi individuati nel DUP;

10. DI DARE ATTO che:

- ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/90 il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Antonio Dattis il quale con la sottoscrizione della presente, attesta la regolarità tecnica dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/00, e l'insussistenza, anche potenziale, di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 53, comma 14, del D.Lgs. n. 165/2001;

- la presente determinazione:

- è esecutiva dal momento dell'approvazione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

- va pubblicata all'albo pretorio on line di questo Ente per 15 giorni consecutivi;

- va inserita nel fascicolo delle Determinazioni tenuto presso il settore Segreteria;

11. DI TRASMETTERE il presente atto al Settore Finanziario per i consequenziali provvedimenti di competenza



COMPATIBILITA' MONETARIA

Visto il provvedimento che precede ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. a), punto 2 del D.L. n. 782010 si attesta la compatibilità del pagamento delle suddette spese con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica.

Carosino, 12/05/2022

IL RESPONSABILE

(F.to Arch. Antonio DATTIS)

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

(F.to Dott. Ciro TRISOLINI)

REGOLARITA' CONTABILE

Visto il provvedimento che precede ai sensi dell'art. 9, il Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 151, comma 4, e art. 153, del D.Lgs. n. 267/2000, appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Carosino, 12/05/2022

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

(F.to Dott. Ciro TRISOLINI)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio in data venerdì 13 maggio 2022 e vi rimarrà in pubblicazione per quindici giorni consecutivi.

Carosino, venerdì 13 maggio 2022

L' ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

(F.to Maria Anna CARONE)

Copia conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

Addì, venerdì 13 maggio 2022

IL RESPONSABILE

(F.to Arch. Antonio DATTIS)