



COMUNE DI ATRI

Provincia di Teramo



Area “Lavori Pubblici - Servizi alla Città e al Territorio”

Ufficio Patrimonio

BANDO D’ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE DI PROPRIETA’ COMUNALE OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE.

RICHIAMATA la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 24/02/2026 di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annualità 2026-2028;

Il Responsabile dell’Area “Lavori Pubblici – Servizi alla Città e al Territorio”

RICHIAMATO il Decreto Sindacale n. 6 del 30/12/2025 di attribuzione/conferimento delle funzioni di responsabilità della suddetta Area per l’adozione del presente provvedimento amministrativo;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 378 del 20/04/2026 di approvazione del presente bando;

INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

COMUNE DI ATRI (TE), Piazza Duchi D’Acquaviva, 64032 Atri (TE).
Codice fiscale: 00076610674
PEC: postacert@pec.comune.atr.te.it
Mail: lavoripubblici@comune.atr.te.it

2. REFERENTI PER INFORMAZIONI IN MERITO ALL’ASTA

Responsabile del procedimento: Arch. Luciana Cerè
Referente: Arch. Elisabetta Ferretti
Tel. 085 8791250-285

3. TIPO DI PROCEDURA

Procedura aperta.

4. OGGETTO

Costituzione di diritto di superficie, ai sensi degli articoli 952 e seguenti codice civile, della durata di anni 25 (*venticinque*), su aree di proprietà comunale, ubicate in Atri (TE), sulle quali insistono stazioni radio base di telefonia mobile in proprietà di operatori economici terzi rispetto al Comune, già regolate da preesistenti contratti di locazione. Il diritto di superficie sarà finalizzato al mantenimento, per il periodo di durata del diritto medesimo, di tali impianti per il servizio di telefonia mobile e trasmissione dati, nel rispetto della vigente normativa a tutela della salute pubblica, direttamente a cura del titolare del diritto di superficie.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

Le aree rientrano nel patrimonio disponibile del Comune di Atri e sono di seguito descritte:

Lotto n. 1

N.C.T. al foglio 66 particella 598 (porzione) e particella 211 (porzione) di circa mq 111, località Cimitero di Atri, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale e Agrario rispettivamente €3,90 e €2,79, destinazione da vigente P.R.G. Articolo 15 N.T.A. “Zona agricola di rispetto degli insediamenti”, Articolo 20 N.T.A. “Servizi urbani - Attrezzature di interesse comune”, Articolo 27 punto 3 N.T.A. “Aree di rispetto cimiteriale”;

Lotto n. 2

N.C.T. al foglio 66 particella 598 (porzione) di circa mq 26, località Cimitero di Atri, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale e Agrario di €3,90, destinazione da vigente P.R.G. Articolo 15 N.T.A. “Zona agricola di rispetto degli insediamenti”, Articolo 20 N.T.A. “Servizi urbani - Attrezzature di interesse comune”, Articolo 27 punto 3 N.T.A. “Aree di rispetto cimiteriale”.

LOTTO	AREA	CONTRATTO	GESTIONE
Lotto n. 1	N.C.T. foglio 66 p.la 598 (porzione) e p.la 211 (porzione) di circa mq 111	CONTRATTO CON DECORRENZA DAL 31/12/2012.	Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. (INWIT)
Lotto n. 2	N.C.T. foglio 66 p.la 598 (porzione) di circa mq 26	CONTRATTO CON DECORRENZA DAL 27/06/2012.	ILIAD Italia S.p.A.

L’aggiudicatario a titolo definitivo dell’asta, per ciascun lotto, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Atri, proprietario, nella posizione di locatore nei contratti di locazione attualmente in essere sopra indicati, e ciò a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie e fino alla naturale scadenza dei contratti stessi.

Si precisa che, con riferimento al contratto del lotto n. 1, è attualmente in corso una procedura di recupero crediti a causa della morosità nel pagamento dei canoni di locazione.

Si dà atto che gli impianti per telecomunicazioni che attualmente insistono sui Lotti, occupandoli, non sono in proprietà del Comune, che si è riservato il diritto di ottenerne la rimozione dal locatario al termine della locazione. I Lotti, pertanto, verranno consegnati ai superficiari occupati da SRB e impianti non in proprietà del Comune.

La concessione viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le aree, con espresso obbligo per l’aggiudicatario di mantenere e rispettare le servitù passive di accesso, di passaggio e di cavidotto esistenti a favore dei gestori delle infrastrutture tecnologiche e degli enti erogatori di servizi. Tali servitù dovranno restare inalterate per tutta la durata del diritto, garantendo la piena operatività e manutenibilità degli impianti presenti.

6. DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il periodo di durata del diritto di superficie viene definito in anni **25** (*venticinque*) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto che lo costituirà. Alla scadenza del termine le aree torneranno nella piena proprietà e disponibilità dell’Amministrazione comunale. In considerazione della assenza di qualsivoglia interesse del Comune di Atri alla acquisizione della proprietà dei manufatti insistenti sui singoli lotti di cui al precedente punto 5 nonché dei manufatti che verranno

eventualmente realizzati sui lotti medesimi nel periodo di durata del diritto di superficie dal titolare di questo, i singoli aggiudicatari definitivi dell'asta, per effetto della aggiudicazione, assumeranno l'obbligo, per il lotto di rispettiva spettanza, di provvedere, alla scadenza del termine di durata del diritto di superficie ed entro i 30 (*trenta*) giorni successivi a detta scadenza, alla rimozione di ogni e qualsiasi manufatto insistente sulle aree medesime (SRB, strutture complementari, apparecchiature, ecc.), asportandolo o smontandolo ai sensi di legge, in modo che le aree concesse in diritto di superficie siano rilasciate nella disponibilità del Comune libere di persone e cose.

Le aree oggetto della presente procedura sono cedute in diritto di superficie a corpo e non a misura, previo frazionamento di ciascuna di esse a cura e spese dell'aggiudicatario, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del presente bando, anche con riferimento agli impianti, in proprietà di soggetti terzi rispetto al Comune, che attualmente le occupano (stazioni radio base di telefonia mobile, comprensive delle strutture complementari, antenne ed apparecchiature radio).

L'aggiudicatario di ciascun lotto sarà tenuto a garantire, per tutto il periodo di durata del diritto di superficie, la destinazione d'uso delle aree a servizio di impianti di telefonia mobile o telecomunicazioni; a tale scopo, il concessionario avrà facoltà di stipulare nuovi contratti con gestori di telecomunicazioni, con durata massima pari all'anno in corso alla scadenza del diritto di superficie, come previsto dall'art. 954 C.C.. I contratti dovranno costituire a carico del locatario l'obbligo, garantito da idonea fidejussione o da contratto avente effetti analoghi, di provvedere, al termine della locazione, alla integrale rimozione, a sua cura e spese, di ogni e qualsiasi impianto insistente sulle aree oggetto del diritto di superficie, in modo che le stesse possano essere rilasciate al Comune libere da persone e cose. Gli eventuali contratti di locazione stipulati dal superficiario aventi ad oggetto gli impianti e le strutture presenti sulle aree, non potranno prevedere alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso il titolare del diritto di superficie assumerà ogni manleva, anche per qualsiasi onere pregresso, nei confronti del Comune.

Resta esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione concedente per eventuali errori materiali nella descrizione dei beni oggetto della presente procedura, nell'indicazione delle superfici, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere gli immobili nel loro valore ed in tutte le loro parti.

7. IMPORTO A BASE DI GARA

Corrispettivo a base d'asta, a corpo ed omnicomprensivo, per la costituzione del diritto di superficie per l'intera durata:

- Lotto n. 1: €76.858,38

- Lotto n. 2: €69.960,66

oltre IVA e imposte di legge, se dovute.

I valori sono determinati al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, restando l'Amministrazione concedente sollevata dal fornire garanzia su ogni possibilità di futuro utilizzo degli immobili sui quali verrà costituito il diritto reale di superficie. In particolare, il Comune di Atri conferma:

- di non essere proprietario, usuario, utilizzatore o gestore o, comunque in qualsiasi modo, responsabile degli impianti attualmente insistenti sulle aree in sua proprietà;
- che gli impianti predetti sono stati installati da gestori terzi sulla base dei rapporti contrattuali di natura obbligatoria di cui al precedente punto 5;
- di essere estraneo agli impianti predetti e ad ogni aspetto inerente la loro installazione, il loro controllo, il rispetto della normativa in materia di sicurezza e antinfortunistica, il rispetto della normativa vigente, aspetti questi di esclusiva competenza di coloro che gli impianti hanno installato, operatori professionali abilitati alla gestione delle reti infrastrutturali telefoniche;

- di essere conseguentemente estraneo ad ogni e qualsiasi profilo afferente la sicurezza, anche strutturale, e la funzionalità degli impianti insistenti sulle aree, impianti che, sulla base dei rapporti, contrattuali e convenzionali, instaurati con il Comune, alla scadenza del rapporto convenzionale devono essere rimossi dalle aree a cura e spese dei gestori.

Gli offerenti potranno concordare con il responsabile del procedimento un sopralluogo per visionare i beni con richiesta da effettuarsi a mezzo PEC all'indirizzo postacert@pec.comune.atri.te.it, entro sette giorni dalla scadenza del presente bando

8. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo posto a base d'asta fissato per ciascun Lotto.

Non sono ammesse offerte in ribasso, in variante, condizionate o parziali.

La gara verrà aggiudicata al concorrente che, relativamente a ciascun lotto, avrà offerto il prezzo più elevato.

L'Amministrazione comunale procederà all'aggiudicazione della gara anche nel caso di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua.

9. MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

Per prendere parte alla gara gli offerenti dovranno far pervenire apposito plico/busta sigillata contenente quanto più avanti indicato **entro le ore 11:00 del 20/05/2026**, mediante una delle seguenti modalità:

- a mezzo posta, mediante raccomandata A.R. indirizzata al Comune di Atri - Ufficio Protocollo, Piazza Duchi d'Acquaviva, 64032 Atri (TE);
- consegnata a mano direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune, sito in Piazza Duchi d'Acquaviva, dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 11:00 e il giovedì dalle 15:00 alle 17:00.

Il Comune di Atri non si assume responsabilità per lo smarrimento della busta, per eventuali ritardi/disguidi postali o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, né per la dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatte indicazioni del recapito da parte dell'offerente oppure da mancata o tardiva comunicazione del cambiamento dell'indirizzo indicato nella domanda.

In caso di spedizione, farà fede la data di ricevimento della raccomandata da parte dell'ufficio protocollo.

Il termine per la presentazione delle offerte è perentorio e pertanto non possono essere prese in considerazione le domande che, per qualsiasi motivo, non esclusi la forza maggiore, il caso fortuito e il fatto di terzi, non siano pervenute all'Ufficio Protocollo entro il termine di scadenza della presente procedura, né quelle spedite prima della pubblicazione dello stesso.

Nell'eventualità che il termine ultimo coincida con un giorno di interruzione del funzionamento degli uffici comunali a causa di sciopero o di giornata festiva, lo stesso s'intende espressamente prorogato al primo giorno lavorativo di ripresa del servizio.

Il plico deve essere chiuso e sigillato nonché controfirmato sui lembi e deve recare sull'esterno, oltre al nome completo dell'offerente, la dicitura: **“NON APRIRE - OFFERTA PER COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE LOTTO N.____”** [aggiungere il numero del Lotto per il quale si concorre].

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste chiuse e sigillate nonché controfirmate sui lembi:

- busta n° 1 recante sull'esterno, oltre al nome completo dell'offerente, la dicitura: **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**, contenente, a pena di esclusione:
 - dichiarazione società, redatto su apposito modello “B1”;
 - solo nel caso di offerte per procura, copia dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
 - fotocopia di un documento di identità valido dell'offerente, del legale rappresentante o del procuratore;
 - documentazione attestante l'iscrizione al Registro degli Operatori di Comunicazione (ROC), ai sensi dell'art. 1, comma 6, lettera a), numeri 5 e 6, della Legge n. 249 del 31/07/1997, indicando i relativi estremi e i dati necessari alla verifica;
 - documentazione attestante l'iscrizione al Registro delle Imprese, oppure a un registro equivalente nei Paesi dell'Unione Europea, specificando il numero e la data di iscrizione, nonché l'iscrizione alla competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
 - documentazione attestante che negli ultimi cinque anni la società non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o amministrazione controllata;
 - cauzione provvisoria di € 1.537,16 per il Lotto n. 1 e di € 1.399,21 per il Lotto n. 2, pari al 2% del prezzo a base d'asta, mediante rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Atri oppure mediante versamento su conto corrente intestato al Comune di Atri, Servizio Tesoreria (IBAN IT83F0542404297000050009116), indicando quale causale: “Cauzione offerta per costituzione diritto di superficie su area di proprietà comunale - Lotto n. ___” [completare con il numero del lotto].

L'eventuale fideiussione, a pena di esclusione, deve:

- essere a prima richiesta con rinuncia al beneficio della preventiva escussione;
- prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c.2 del C.C.;
- garantire l'operatività della stessa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione;
- non recare clausole che ne possano impedire o limitare l'escutibilità da parte del Comune di Atri;
- garantire l'importo per almeno i 180 giorni successivi alla scadenza di presentazione delle offerte.

La cauzione versata dall'aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione.

Qualora il soggetto aggiudicatario non si presenti alla stipula del contratto, la cauzione sarà automaticamente e definitivamente incamerata dal Comune di Atri.

- busta n° 2 recante sull'esterno, oltre al nome completo dell'offerente, la dicitura: **“OFFERTA ECONOMICA”**, contenente l'offerta redatta su apposito modello “A”, dotata di marca da bollo da € 16,00 e fotocopia di un documento di identità valido dell'offerente, del legale rappresentante o del procuratore.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello espresso in lettere. Nel caso lo stesso soggetto presenti due offerte si considera come valida quella più vantaggiosa per l'Ente.

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvederà con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

L'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

L'offerente negli ultimi cinque anni non deve essere stato sottoposto a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri per il frazionamento catastale delle aree, per il rogito dell'atto pubblico ed ogni altro onere (spese contrattuali, imposte di registro e catastali, bolli etc.) necessario all'atto di cessione.

L'aggiudicatario terrà indenne e sollevato il Comune di Atri da qualsiasi spesa derivante dalla presente procedura.

Qualora un offerente voglia partecipare per entrambi i lotti dovrà presentare due distinti plichi, entrambi - a pena di esclusione - completi di tutti i requisiti, le informazioni e i documenti sopraindicati e con le modalità specificate nei commi precedenti (busta n° 1 e busta n° 2).

10. COMMISSIONE GIUDICATRICE

Le offerte presentate verranno valutate dalla Commissione giudicatrice, composta da n. 3 membri e presieduta dal Responsabile dell'Area "Lavori Pubblici – Servizi alla Città e al Territorio". Gli altri due membri saranno nominati con provvedimento del medesimo Responsabile tra i soggetti dipendenti qualificati dell'Ente.

11. PROCEDURA DI APERTURA DELLE BUSTE

La procedura di apertura delle buste avverrà **il giorno 20/05/2026 alle ore 12:00** presso l'ufficio LL.P.P. del Comune di Atri, alla Piazza Duchi D'Acquaviva.

Questo Ente si riserva di modificare luogo e/o data, senza mai anticiparla, previo avviso pubblicato sul sito del Comune con congruo anticipo.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di apertura delle buste, si procederà alla redazione di una graduatoria e alla proposta di aggiudicazione.

12. MOTIVI DI ESCLUSIONE

Saranno esclusi dalla procedura di gara gli offerenti:

- non in possesso dei requisiti previsti;

- non abilitati a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- aventi situazioni debitorie o morosità in corso nei confronti del Comune di Atri;
- soggetti negli ultimi cinque anni a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o amministrazione controllata;
- le cui buste non siano chiuse e sigillate;
- le cui buste non rechino le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- le cui buste non contengano tutti i documenti previsti ai sensi del presente bando;
- le cui buste non risultino pervenute entro la scadenza fissata;
- che non abbiano prestato la cauzione;
- le cui offerte su modello A non risultino debitamente sottoscritte;
- le cui offerte siano espresse in modo condizionato;
- le cui offerte economiche siano inferiori al prezzo minimo di aggiudicazione;
- le cui dichiarazioni (modello B1) non siano debitamente sottoscritte;
- le cui fidejussioni non siano a prima richiesta con rinuncia al beneficio della preventiva escussione;
- le cui fidejussioni non prevedano la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c.2 del C.C.;
- le cui fidejussioni rechino clausole che ne possano impedire o limitare l'escutibilità da parte del Comune di Atri;
- le cui eventuali fidejussioni non garantiscano l'operatività della stessa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

13. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione definitiva avverrà in favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida sulla base del criterio del massimo rialzo sul prezzo fissato a base d'asta e sarà effettuata con apposita determinazione del Responsabile competente, previa verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di asta.

In caso di mancato perfezionamento dell'aggiudicazione per inadempienza, rinuncia o decadenza dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione dell'asta in favore del concorrente che segue in graduatoria.

14. STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto verrà stipulato per atto pubblico a rogito di un notaio scelto dall'aggiudicatario di ciascun Lotto, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, salva diversa valutazione effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto sono a carico della parte concessionaria.

15. TERMINI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Entro il giorno della stipula dell'atto, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo presso la Tesoreria Comunale; qualora abbia costituito la cauzione mediante bonifico presso la

Tesoreria Comunale, l'importo da versare sarà al netto di tale deposito, costituendo questo anticipo sulla somma dovuta.

16. PUBBLICITÀ

La pubblicità del presente atto sarà assicurata mediante pubblicazione sulla pagina istituzionale dell'Ente e pubblicazione all'Albo Pretorio.

17. DISPOSIZIONI FINALI

Si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Il Comune di Atri si riserva il diritto di prorogare o di riaprire i termini di presentazione delle domande, ovvero di modificare o eventualmente revocare il presente avviso, a suo insindacabile giudizio, quando l'interesse pubblico lo richieda o in dipendenza di disposizioni di legge o contrattuali, senza che gli interessati possano vantare diritti o pretese di sorta.

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e successive modificazioni i dati forniti dagli offerenti saranno trattati per le finalità connesse alla presente procedura.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Luciana Cerè.

Qualsiasi richiesta potrà essere avanzata alla pec postacert@pec.comune.atri.te.it, specificando nell'oggetto "ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE" ed indirizzata alla cortese attenzione dell'Arch. Luciana Cerè.

Per quanto non specificato nel presente bando si rimanda alle norme di riferimento in materia.

Si allegano:

Modello A: offerta;

Modello B1: dichiarazione società;

Perizia di stima;

Atri, 20/04/2026

Il Responsabile dell'Area
f.to Arch. Luciana Cerè