



## **COMUNE DI COCQUIO TREVISAGO**

Provincia di Varese

### **ALIENAZIONE PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COCQUIO TREVISAGO VIA CASCINA LAGHETTI -FG. 9- SZ. COCQUIO- PARTICELLA 761/PARTE**

VISTO il R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

VISTO lo Statuto comunale;

RICHIAMATA la Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 22 dicembre 2023 con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e valorizzazione immobiliari – triennio 2024/2026;

RICHIAMATA la determina del Settore gestione del territorio n. 168 del 14.03.2024 avente ad oggetto l'individuazione della procedura di alienazione e l'approvazione della documentazione del bando d'asta pubblica;

#### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO COMUNICA**

che il giorno 21 marzo 2024 alle ore 12:00 (salvo eventuali modifiche del giorno e dell'ora che dovranno essere verificate a cura degli interessati sul sito internet del Comune di Cocquio Trevisago) presso il Settore Gestione del Territorio sita al piano primo del Palazzo Municipale (Via Roma n. 54, 21034 Cocquio Trevisago) si svolgerà gara con procedura aperta per l'alienazione della porzione di terreno di proprietà comunale in Via Cascina Laghetti sul quale attualmente insiste stazione radio base per telecomunicazioni.

L'Amministrazione si riserva comunque in ogni momento di revocare, per ragioni di sua esclusiva competenza, il presente avviso o di non dar corso alla presente procedura di alienazione, senza che i soggetti interessati possano comunque vantare rimborsi, compensi o alcuna pretesa risarcitoria per la partecipazione alla presente procedura.

#### **ART. 1 - DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE DA ALIENARE**

La porzione di area da alienare, sita in Cocquio Trevisago (VA), al CT di Cocquio Trevisago SZ Cocquio, fg. 9 particella 761/parte, via Cascina Laghetti che risulta ampiamente descritta nella perizia di stima allegata al presente bando e pubblicata unitamente allo stesso.

Su tale porzione di area insiste già stazione radio base per telecomunicazioni ed attualmente risulta in locazione a Celnex Italia S.p.A compagnia di gestione dei servizi di telefonia mobile.

L'alienazione sarà finalizzata al mantenimento, sull'area attualmente concessa in locazione, dell'impianto esistente e di quelli previsti in futuro, per il servizio di telefonia mobile e trasmissione

dati, ovvero alla loro implementazione, nel rispetto della vigente normativa a tutela della salute pubblica, direttamente a cura dell'acquirente.

Il bene immobile indicato nel presente avviso d'asta viene ceduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, e nello stato manutentivo e conservativo nel quale si trova al momento dell'approvazione del presente avviso d'asta.

### **Contratto di locazione**

Attualmente l'area, è data in locazione all'operatore Cellnex Italia S.p.A precedentemente Galata S.p.A con sede in via C. G. Viola n.43 a Roma.

Il contratto di locazione dell'area con l'operatore sopra citato è stato stipulato in data 29 luglio 2008 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Gavirate in data 13 Agosto 2008 al n. 2077 serie 3T.

La durata del contratto è di anni 9 (nove) e rinnovabili tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni.

Canone di locazione pari ad Euro 15.154,31= all'anno.

Tutti i canoni degli anni precedenti risultano regolarmente pagati.

### **Accesso all'area**

L'accesso all'area avviene dalla strada comunale Via Cacina Laghetti e si mantiene nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova attualmente ovvero tramite cancello carraio.

A seguito del frazionamento dell'area oggetto di alienazione, sarà possibile dar seguito ad eventuali modifiche riguardanti l'accesso all'area previo accordo con il Settore gestione del Territorio.

### **ART. 2 - IMPORTO A BASE D'ASTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'importo a base d'asta è pari ad € 117.000,00 così come risultante dalla perizia di stima allegata.

Il valore è determinato 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 dell'immobile ceduto.

In particolare, il Comune di Cocquio Trevisago non assume alcuna responsabilità in merito alla funzionalità ed efficienza dell'impianto attualmente in essere e alla sua conformità alle norme di legge vigenti.

La procedura di asta pubblica sarà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta secondo le disposizioni ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c) e dell'articolo 76, commi 1, 2 e 3 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827. L'asta verrà aggiudicata al concorrente che avrà presentato la migliore offerta tra tutti i concorrenti.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Si specifica inoltre che, per l'alienazione dell'immobile come sopra descritto, si considera un aumento minimo pari ad € 500,00 (cinquecentoeuro/00).

All'aggiudicazione si farà luogo anche in caso di presentazione di unica offerta purché valida.

Qualora due o più concorrenti offrissero lo stesso prezzo si procederà ai sensi dell'articolo 77 del R.D. n. 827/1924: se i concorrenti saranno presenti si procederà nella medesima adunanza ad una licitazione privata fra essi soli a partiti segreti; colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che avranno fatto offerte uguali sarà presente all'adunanza ovvero, se presenti, non vorranno migliorare l'offerta, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

L'asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta valida.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente bando nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta.

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.

All'asta possono partecipare tutti coloro che abbiano interesse e risultino in possesso della piena capacità di agire e di impegnarsi per contratto oltre che in possesso dei requisiti richiesti dal presente avviso.

#### ART. 3 – GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA E SPESE DA SOSTENERE.

A garanzia della serietà dell'offerta è richiesto, a pena di esclusione, un deposito cauzionale pari al 20% del prezzo offerto da corrispondere mediante bonifico bancario al Comune di Cocquio Trevisago **IBAN IT27N0623050680000015049813**.(causale: deposito cauzionale alienazione porzione di terreno di proprietà comunale sito in via Cascina Laghetti )

I depositi cauzionali degli offerenti che non sono risultati aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, successivamente all'adozione della determina di aggiudicazione della gara. Il deposito cauzionale versato a garanzia dell'offerta da parte dell'aggiudicatario, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

#### **Prima della stipula dell'atto notarile, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cura e spese al frazionamento catastale dell'area in categoria F/7 specifica per questo tipo di impianti.**

Le spese per la stipula dell'atto notarile di compravendita sono interamente a carico del soggetto acquirente. Inoltre, il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato dello 0,50% (con un minimo di Euro 150,00.=) per spese di istruttoria pratica che verrà corrisposto alla stipula del contratto.

#### ART. 4 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

Al fine di garantire le condizioni tecniche ed effettive per il mantenimento delle stazioni a servizio della trasmissione di segnali radio, telefonici ecc., all'asta possono partecipare le imprese o società che svolgono attività di gestione di reti telefoniche o Tower company società che operano in Italia nel settore delle infrastrutture per le comunicazioni elettroniche, nello specifico quelle dedicate all'ospitalità di apparati di trasmissione radio, per le telecomunicazioni e la diffusione di segnali televisivi e radiofonici e che abbiano rapporti consolidati con i gestori di reti telefoniche con codice 4 ATECO J 61.90.99.

Ad ogni modo, potranno partecipare alla gara le imprese e/o le società di cui sopra:

- nei cui confronti non siano operative misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la pubblica amministrazione ai sensi del D. Lgs. 8 Giugno 2001 n. 231;
- nei confronti del procuratore e nei confronti del titolare, se trattasi di impresa individuale — nei confronti di tutti i soci, se trattasi di società in nome collettivo e indipendentemente dai poteri di rappresentanza — nei confronti di tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice — di tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società — nei confronti del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società — nei confronti del legale rappresentante per le associazioni;
- non sia pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui rispettivamente all'articolo 6 e all'articolo 67 del d.lgs. 6 settembre 2011 n. 159;
- non siano operanti sanzioni interdittive che importano l'incapacità a contrattare con la pubblica

amministrazione, ai sensi dell'articolo 32 ter e 32-quater del Codice penale e successive modificazioni;

- non incorrano in alcuno dei speciali divieti di comprare stabiliti all'articolo 1471 del Codice Civile.

Non è ammessa la partecipazione a persone fisiche o a società che svolgano attività diverse da quelle descritte al punto precedente.

### **Prelazione**

Al titolare del contratto di locazione spetta il diritto di prelazione nel caso di alienazione dell'immobile Il Comune entro 15 giorni comunica ai titolari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R./PEC il corrispettivo e le altre condizioni risultanti dall'esperimento della gara.

L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R./PEC entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione contenente le condizioni essenziali dell'alienazione ed ogni altra informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.

Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

### **ART. 5 - MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà essere redatta conformemente al presente avviso d'asta, disponibile presso il competente ufficio o da scaricare sul sito internet del Comune di Cocquio Trevisago nella sezione dedicata dell'Amministrazione Trasparente.

I soggetti interessati all'immobile oggetto di alienazione come precedentemente descritto, dovranno far pervenire la propria documentazione di gara entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 20 Aprile 2024,

Trascorso il termine perentorio di recapito non sarà ammessa alla procedura d'asta alcuna offerta.

Pena l'esclusione dalla gara, l'offerta si dovrà comporre della DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA e dell'OFFERTA ECONOMICA come in seguito indicato.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto.

Si precisa che ogni documento richiesto dovrà essere firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.

Dovranno essere presentate " a pena di esclusione" :

- la domanda di partecipazione (modello A), debitamente firmata comprendente la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio in ordine ai requisiti, accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore; in tale domanda dovranno essere indicati la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza;
- la garanzia dell'offerta, ai sensi dell'art. 3 del presente avviso;
- (eventuale) in caso di istanza ed offerta presentata da procuratore, originale o copia autentica della relativa procura.
- l'offerta economica (modello B), in bollo da € 16,00.=, redatta in conformità al presente avviso, debitamente sottoscritta, recante l'importo in cifre ed in lettere dell'offerta espresso in euro, superiore a quello posto a base d'asta. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'amministrazione comunale.

- La marca da bollo da € 16,00.= potrà essere eventualmente assolta in modalità virtuale tramite la compilazione del modulo dedicato, allegato al presente avviso.

L'eventuale assenza della stessa nell'offerta non è causa di esclusione ma obbliga il concorrente a regolarizzare l'offerta nel termine di 5 gg dalla ricezione della relativa richiesta da parte dell'amministrazione procedente.

Al termine della predisposizione e della sottoscrizione con firma digitale di tutta la documentazione, l'offerta dovrà essere inviata via PEC al comune di Cocquio Trevisago [comune.cocquiotrevisago@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.cocquiotrevisago@pec.regione.lombardia.it)

L'offerta dovrà attestare:

- di aver preso piena e consapevole visione del bando di gara per l'alienazione dell'immobile in oggetto e liberamente e consapevolmente di accettarne integralmente tutte i patti e condizioni;
- di aver preso visione e di conoscere il contenuto della perizia di stima dell'immobile;
- di aver preso visione dello stato dei luoghi in cui si trova l'immobile;
- di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- di essere consapevole che l'offerta prodotta tiene conto di ogni onere conseguente tra cui gli oneri e spese per eventuali frazionamenti e/o tutte le pratiche catastali relative ai cespiti alienati;
- di essere al corrente che la seguente offerta ha valore giuridico di proposta irrevocabile per il periodo stabilito dal bando di gara.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per il soggetto proponente per 90 (novanta) giorni liberi seguenti la data della loro presentazione. L'Amministrazione è vincolata dagli effetti della proposta solo a decorrere dal momento di esecutività della determinazione di aggiudicazione definitiva. Comporta l'esclusione dall'asta la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta, ovvero sia parziale o condizionata o espressa in modo generico ed indeterminato o con riferimento ad altra offerta formulata da altri partecipanti o con riferimento ad offerta presentata dal medesimo concorrente in altro pubblico incanto. Non è ammessa la presentazione di più offerte da parte del medesimo concorrente; non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura d'asta e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione, salvo il caso di rilancio nell'ipotesi di parità di offerta.

L'offerta si considera ricevuta nei termini stabiliti. Il fornitore potrà presentare una nuova offerta entro e non oltre il termine sopra indicato, previsto per la presentazione della medesima; questa nuova offerta sarà sostitutiva a tutti gli effetti della precedente. Non è necessario provvedere alla richiesta scritta di ritiro dell'offerta precedentemente.

## ART. 6 – PROCEDURA DI GARA

L'apertura delle buste avverrà il giorno 23 aprile in seduta pubblica, da apposita commissione di gara, nominata dal competente Responsabile del Settore Gestione del Territorio del Comune di Cocquio Trevisago dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte. La stessa sarà composta da esperti interni all'Amministrazione e/o esterni provenienti da altri Enti, in numero dispari non superiore a cinque.

Sarà verificata l'ammissibilità alla gara dei concorrenti sotto il profilo della completezza e regolarità della documentazione amministrativa presentata e, successivamente, si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica dei concorrenti precedentemente ammessi.

Gli atti di gara risultanti dal relativo verbale sono approvati con apposito atto del competente Responsabile del Settore Gestione del Territorio del Comune di Cocquio Trevisago. Con lo stesso è disposta l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile al concorrente che ha presentato la miglior offerta.

L'aggiudicazione provvisoria verrà comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del provvedimento.

L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione nonché dopo l'eventuale procedura per l'esercizio del diritto di prelazione ove sussistente.

Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di deposito cauzionale viene incamerata dal Comune.

#### ART. 7 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO E PAGAMENTI

L'aggiudicatario alla stipula del contratto dovrà versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito, aumentato dello 0,50% (con un minimo di Euro 150,00.=) per spese di istruttoria pratica, anche mediante la modalità operativa del deposito del prezzo su "conto dedicato" del notaio scelto. L'atto notarile dovrà essere redatto entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.

Qualora per difficoltà di ordine tecnico / catastale o organizzativo del Settore Gestione del Territorio non sia possibile addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro il suddetto termine di 90 giorni, si procederà alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita, alla sottoscrizione del quale la parte promissoria acquirente sarà tenuta al versamento di una somma pari al 35% (trentacinque per cento) del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria, oltre all'importo pari allo 0,50% dovuto a titolo di rimborso delle spese istruttorie.

La vendita è soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali nella misura di legge. Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario.

Il contratto è rogato dal notaio scelto dall'aggiudicatario, dovendo questi affrontare le spese contrattuali ed erariali.

Non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati.

Si precisa inoltre che:

- l'indizione e l'esperimento della presente procedura non vincolano ad alcun titolo il Comune di Cocquio Trevisago, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
- l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Cocquio Trevisago, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile a procedere con la vendita.

#### ART. 8 – CAUSE DI NON AMMISSIONE E DI ESCLUSIONE DALLA GARA.

Resto inteso che:

- non saranno ammesse alla gara le offerte che non risultino pervenute al Comune di Cocquio Trevisago entro l'ora ed il giorno sopra stabiliti;
- non saranno ammesse le offerte presentate secondo modalità diverse da quelle contenute nel presente bando;
- verranno escluse dalla gara le offerte nel caso in cui manchi o risulti irregolare o scaduto alcuno dei documenti richiesti;
- verranno escluse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altra gara;
- non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altra gara pena l'esclusione.

## ART. 9 – INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 30 Giugno 2003, n. 196, «Codice in materia di protezione dei dati personali», s informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento saranno trattati ed utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini conseguenti agli adempimenti richiesti dalla gara e dal contratto e per l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di alienazione dell'immobile di cui trattasi, consentiti dalla legge e dai provvedimenti del garante; il conferimento dei dati è obbligatorio; i dati raccolti possono essere oggetto di comunicazione ai presenti alle operazioni di gara, al personale dipendente dell'amministrazione coinvolto per ragioni di servizio e ai soggetti esterni incaricati di compiti inerenti la procedura di gara e la stipulazione e la gestione del contratto, a tutti i soggetti aventi titolo ex legge n. 241/1990 e D. Lgs. n. 267/2000, ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di procedimenti di pubblica evidenza, agli organi dell'autorità giudiziaria e di altra autorità competente in materia di vigilanza; titolare del trattamento è il Comune di Cocquio Trevisago

## ART. 10 – INFORMAZIONI, ACCESSO AGLI ATTI E SOPRALLUOGHI.

Informazioni tecniche e giuridiche relativamente all'immobile in alienazione potranno essere reperite presso il settore Gestione del Territorio responsabile arch. Federica Beia

- tel.0332 975151 int. 4;

- e-mail: [lavori.pubblici@comune.cocquio-trevisago.va.it](mailto:lavori.pubblici@comune.cocquio-trevisago.va.it).

Presso tale area è possibile accedere, previo appuntamento, agli atti inerenti l'immobile in argomento ed è possibile estrarre copia del bando di gara con gli allegati e la perizia di stima. Detti atti sono altresì visionabili e scaricabili dal sito Internet del Comune di Cocquio Trevisago nella sezione dedicata dell'Amministrazione Trasparente

E' inoltre possibile fissare apposito appuntamento per eventuale sopralluogo.

L'eventuale copia della documentazione inerente il contratto di locazione in essere dovrà avvenire mediante apposita richiesta da inviare esclusivamente via pec: [comune.cocquiotrevisago@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.cocquiotrevisago@pec.regione.lombardia.it) allegando documentazione a comprova dei requisiti previsti dall'art. 4 del presente bando.

Norma di rinvio:

Per quanto non previsto nel presente bando, si fa richiamo al R.D. 23 maggio 1924, n. 827, alle norme del codice civile nonché a tutte le norme vigenti in materia.

Allegati:

Sono allegati parte integrante e sostanziale al presente avviso di asta pubblica:

- il fac-simile Modello A) Istanza di partecipazione all'asta pubblica;
- il fac-simile Modello B) Dichiarazione di offerta economica;
- Dichiarazione per marca da bollo virtuale (art. 3 del D.M. 10 Novembre 2011);
- Perizia di stima
- Determina del Settore gestione del Territorio n. 168 del 14/03/2024.

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Arch. Federica Beia

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa