



CITTÀ DI CARPI

**Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città
Servizio Amministrazione del Patrimonio**

AVVISO DI MANIFESTAZIONE D’INTERESSE

**PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE DELLA DURATA DI ANNI
TRENTA SU 8 AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE
DESTINATE A STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE**

ELENCO ARTICOLI:

ART. 1 - PREMESSE	2
ART. 2 - DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI	2
ART. 3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
ART. 4 - PREZZO BASE	3
ART. 5 – DURATA DEI DIRITTI DI SUPERFICIE	3
ART. 6 - CONDIZIONI DI VENDITA.....	4
ART. 7 - SOPRALLUOGO	4
ART. 8 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....	4
ART. 9 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D’INTERESSE	5
ART. 10 - SOCCORSO ISTRUTTORIO	6
ART. 11 - AGGIUDICAZIONE.....	6
ART. 12 - DIRITTO DI PRELAZIONE	6
ART. 13 – AVVERTENZE	6
ART. 14 – NORME GENERALI	7
ART. 15 - TRATTAMENTO DEI DATI	7

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

ART. 1 - PREMESSE

Il Comune di Carpi ha ricevuto da parte di Cellnex Italia S.p.A. una proposta volta alla concessione del diritto di superficie della durata di anni trenta su 8 aree di proprietà comunale destinate a stazioni radio base di telefonia mobile, agli atti con prot. 58239 del 30/08/2025.

Considerata la sopradescritta proposta utile e congrua per il Comune, è a vantaggio del Comune stesso e doveroso, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, verificare se da parte degli operatori nell'ambito delle telecomunicazioni esiste l'interesse ad avanzare proposte migliorative rispetto alla proposta pervenuta. A tale scopo, con Determinazione Dirigenziale n. 809 del 30/09/2025, è stato approvato il presente avviso di manifestazione di interesse.

ART. 2 - DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

La documentazione della procedura comprende:

- Avviso di manifestazione di interesse;
- Allegato A Estratti di mappa;
- Allegato B Visure catastali;
- Allegato C Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva;
- Allegato D Offerta economica;

La documentazione è disponibile sul sito internet del Comune di Carpi, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Bandi di Gara e Contratti, Avvisi, all'indirizzo: <https://amministrazionetrasparente.comune.carpi.mo.it/il-comune/amministrazione-trasparente-carpi/avvisi>

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla procedura in oggetto, dovranno essere inviate al seguente indirizzo e-mail: servizio.patrimonio@comune.carpi.mo.it entro 7 giorni dal termine per la ricezione delle manifestazioni.

Le risposte ad eventuali quesiti e tutte le comunicazioni, con valore di comunicazione legale, verranno pubblicizzate sul sito internet del Comune nella medesima pagina in cui è pubblicata la documentazione della presente procedura.

Per informazioni in merito al presente avviso, è possibile contattare il Servizio Amministrazione del Patrimonio: e-mail: servizio.patrimonio@comune.carpi.mo.it, tel. 059 649186 – 059 649181.

Il Responsabile del Procedimento è la Dirigente del Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città, Arch. Elena Melloni.

ART. 3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le 8 aree adibite a stazione radio base di telefonia mobile sono descritte nella tabella seguente. I relativi estratti di mappa sono consultabili in **Allegato A** e le visure catastali in **Allegato B**.

Tutte le 8 aree sono attualmente locate ad un unico conduttore Cellnex Italia e le scadenze dei contratti di locazione sono indicate in tabella. Sono fatti salvi i rapporti contrattuali in essere tra il Comune e altri operatori, che non subiranno variazioni.

IMMOBILE	INDIRIZZO	catasto	foglio	particella e subalterno	mq	UTILIZZO E DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	SCADENZA LOCAZIONE	PROPOSTA	IMPORTO
Sito 14 MO042 IT-MO-016829 - Via Lago Santo - Lago Scaffaiolo	via Lago Scaffaiolo	F	92	149 sub.2 graffato 151 sub. 1, 150 sub. 2	42	Stazione radio base di telefonia mobile. TR6 Norme del PUG: Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi	31/01/27	ALIENAZIONE Diritto di superficie per 30 anni (*)	119.000

IMMOBILE	INDIRIZZO	catasto	foglio	particella e subalterno	mq	UTILIZZO E DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	SCADENZA LOCAZIONE	PROPOSTA	MPORTO
Sito 16 MO359 IT-MO-016876 - Via delle Mondine	via delle Mondine	F	134	280 sub. 1	77	Stazione radio base di telefonia mobile. TR6 Norme del PUG: Art.3.12 - lett A - Piani con convenzione in corso di validità.	31/01/27	ALIENAZIONE Diritto di superficie per 30 anni (*)	119.000
Sito 21 MO127 IT-MO-003217 - Via Due Ponti	Via Due Ponti	F	123	153 sub.1 graffato 82 sub. 3	67	Stazione radio base di telefonia mobile. TR6 Norme del PUG: Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi	31/01/27	ALIENAZIONE Diritto di superficie per 30 anni (*)	118.000
Sito 24 MO192 IT-MO-016849 - Via Tolomeo	Via Tolomeo	F	84	507	100	Stazione radio base di telefonia mobile. TR6 Norme del PUG: Art.3.12 - lett B - Piani con convenzione scaduta derivanti dalla pianificazione previgente.	28/09/29	ALIENAZIONE Diritto di superficie per 30 anni (*)	129.000
Sito 31 MO238 IT-MO-025118 - SP Motta	Via SP Motta	F	67	511	74	Stazione radio base di telefonia mobile. TR6 Norme del PUG: Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi	31/01/31	ALIENAZIONE Diritto di superficie per 30 anni (*)	198.000
Sito 32 MO125 IT-MO-025115 - Via Moncenisio	Via Moncenisio	F	159	268	65	Stazione radio base di telefonia mobile. TR6 Norme del PUG: Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi	31/01/31	ALIENAZIONE Diritto di superficie per 30 anni (*)	198.000
Sito 33 IT-MO-013239 - Via Don L. Sturzo	Via Don L. Sturzo	F	90	348	68	Stazione radio base di telefonia mobile. TR6 Norme del PUG: Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi	31/05/31	ALIENAZIONE Diritto di superficie per 30 anni (*)	198.000
Sito 34 - IT-MO-013240 - Via Stradello Morto	Via Stradello Morto	F	135	276	74	Stazione radio base di telefonia mobile. TR6 Norme del PUG: Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi	31/05/31	ALIENAZIONE Diritto di superficie per 30 anni (*)	121.000

(*) Contestualmente saranno costituite le opportune servitù di passaggio e di cavidotto, se necessarie e/o opportune

ART. 4 - PREZZO BASE

Il prezzo base complessivo per le 8 aree ammonta a € **1.200.000,00** (unmilionecentoventimila/00), oltre ad imposte e tasse a carico dell'aggiudicatario che si assumerà anche tutte le spese conseguenti.

Non sono ammesse offerte in ribasso. Al prezzo saranno sommate le spese per i diritti di rogito. Ogni tassa, imposta, onere e spesa inerente e/o conseguente alla stipula del contratto di diritto di superficie sono posto a carico dell'aggiudicatario, salvo gli obblighi di legge.

La vendita è fuori dal campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi degli artt. 4 e 5 del D.P.R. 633/1972.

ART. 5 – DURATA DEI DIRITTI DI SUPERFICIE

La durata dei diritti di superficie è di anni 30 a decorrere dalla data del rogito.

In deroga a quanto previsto dall'art. 953 del Codice Civile, al termine le aree dovranno essere restituite al Comune libere da ogni installazione e struttura, salvo successivo diverso accordo tra le

parti.

Le aree dovranno essere esclusivamente adibite a stazioni radio base di telefonia mobile e strutture complementari per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni. Non è ammesso alcun altro utilizzo. Ogni onere e responsabilità conseguente è a carico dell'acquirente.

ART. 6 - CONDIZIONI DI VENDITA

I diritti di superficie per anni 30 (trenta) sulle 8 aree comunali sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, canoni, vincoli delle leggi vigenti e diritto di qualsiasi sorta, con espressa rinuncia ai rimedi di cui agli articoli 1538 (vendita a corpo) e 1540 (vendita cumulativa di più immobili) del codice civile in favore dell'acquirente, come visto e piaciuto all'acquirente il quale - con la semplice presentazione della manifestazione di interesse - ne accetta integralmente lo stato.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza.

Il Comune non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

Saranno a carico della parte acquirente eventuali costi per lo sgombero di materiali eventualmente presenti nelle aree oggetto del diritto di superficie.

È esclusa ogni rivalsa nei confronti del Comune per lo stato manutentivo, edilizio, catastale, urbanistico delle aree oggetto del diritto di superficie.

ART. 7 - SOPRALLUOGO

Per concordare un sopralluogo, contattare il Servizio Amministrazione del Patrimonio e-mail: servizio.patrimonio@comune.carpi.mo.it.

ART. 8 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla manifestazione di interesse le imprese o società che svolgono attività di realizzazione, manutenzione e gestione di impianti di comunicazione elettronica, che operano in Italia.

Non è ammessa la partecipazione di persone fisiche e di società che svolgono attività diverse da quelle descritte al capoverso precedente.

I soggetti partecipanti alla manifestazione, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione, devono:

- essere iscritti al Registro delle Imprese delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- esser in possesso dei requisiti atti alla realizzazione, manutenzione e gestione di impianti di comunicazione elettronica, comprensivi di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazione per la fornitura del servizio di interesse pubblico, indicando il numero di iscrizione al Registro degli Operatori di Comunicazione (ROC) presso l'Autorità Garante delle Comunicazioni (AGCOM);
- non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, e non esser in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e l'inesistenza di sentenze passate in giudicato per reati che incidono sulla moralità professionale o che impediscano di contrattare

con la Pubblica Amministrazione o che prevedono la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

- non essersi resi colpevole di negligenza o malafede in rapporti con il Comune di Carpi e di non essere stato inadempiente nell'esecuzione di obblighi contrattuali con il Comune medesimo;
- non trovarsi in situazioni di morosità nei confronti del Comune di Carpi;

Oltre al possesso dei requisiti di partecipazione, i concorrenti dovranno dichiarare:

- di aver preso visione, aver compreso e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le prescrizioni e condizioni contenute nell'Avviso e nei suoi allegati;
- di conoscere le aree oggetto dei diritti di superficie e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come viste e piaciute;
- di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dal Comune di Carpi ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- di autorizzare il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 15 dell'Avviso;
- di autorizzare il Comune ad effettuare ogni comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) specificato.

ART. 9 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Gli interessati devono far pervenire al **Comune di Carpi, Ufficio Protocollo, Corso Alberto Pio, 91, 41012 Carpi (MO)**, direttamente a mano o tramite il servizio postale o servizio di recapito autorizzato, entro e non oltre le

ore 11:30 di giovedì 23/10/2025

un plico che deve essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura (da intendersi quelli che dovranno essere materialmente chiusi da parte del concorrente) e deve riportare in frontespizio **l'intestazione del concorrente**, l'oggetto: **"NON APRIRE - MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE SU 8 AREE DESTINATE A STAZIONI RADIO BASE"**.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente; il Comune declina ogni responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un proprio comportamento colposo o doloso. In caso di invio tramite il servizio postale non vale la data del timbro postale, ma la quella di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune. Il termine entro il quale dovrà pervenire l'offerta è perentorio e il suo mancato rispetto è **a pena di esclusione** dalla procedura. Oltre il termine fissato, non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

È altresì **a pena di esclusione** la mancata indicazione sul plico del soggetto mittente e dell'oggetto della procedura.

Il plico deve contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, due buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del partecipante e le seguenti diciture riguardanti il relativo contenuto:

- **Busta A - Documentazione amministrativa**
- **Busta B - Offerta economica**

Tutta la documentazione deve esser prodotta in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana.

Nella **Busta A - Documentazione amministrativa** devono essere inseriti, **a pena di esclusione** e salvo soccorso istruttorio, i seguenti documenti:

1. Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello in **Allegato D**, debitamente datata e sottoscritta, **a pena di esclusione**, dal legale rappresentante del concorrente;
2. Fotocopia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;

Nella **Busta B - Offerta economica** devono essere inseriti, **a pena di esclusione** e salvo soccorso istruttorio, i seguenti documenti:

1. Offerta economica redatta preferibilmente secondo il modello in **Allegato E**, consistente nell'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto, in aumento rispetto al prezzo base indicato all'art. 4. L'offerta, **a pena di esclusione**, deve esser datata e sottoscritta dal legale rappresentante;
2. Fotocopia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

ART. 10 - SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e dell'istanza di partecipazione, con esclusione di quelle afferenti all'offerta tecnica e all'offerta economica, il Comune assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare la preesistenza dei requisiti rispetto al termine per la presentazione delle offerte. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è **escluso dalla procedura**. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

ART. 11 - AGGIUDICAZIONE

Il presente avviso costituisce mera richiesta di manifestazione di interesse ai fini di indagine di mercato e non comporta per il Comune alcun obbligo nei confronti dei soggetti partecipanti, né da 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. I diritti di superficie sulle aree verranno conclusi mediante contratto successivamente al presente avviso pubblico.

Le manifestazioni pervenute saranno valutate in base all'ammissibilità del proponente e del miglior prezzo offerto. L'ufficio si riserva di invitare i proponenti a completare o fornire chiarimenti in merito al contenuto delle dichiarazioni presentate e, ove lo ritenesse necessario, di chiedere verifiche di cui all'art. 71 del DPR 445/2000.

ART. 12 - DIRITTO DI PRELAZIONE

La cessione di che trattasi è subordinata all'esercizio del diritto di prelazione e di riscatto da parte dell'attuale conduttore, secondo quanto previsto dall'art.38 e 39 della L. 392/78, ai sensi dell'art. 51 c. 4 del D.Lgs. 259/2003, Codice delle comunicazioni elettroniche.

ART. 13 – AVVERTENZE

Il Comune si riserva la facoltà di modificare, sospendere, revocare o annullare la procedura, in qualsiasi momento, senza che i partecipanti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese.

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più di una manifestazione d'interesse. L'esito della procedura non vincolerà il Comune alla sottoscrizione del contratto con eventuali soggetti proponenti.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

Il Comune di Carpi dichiara sin d'ora che non acconsente ad alcuna forma di mediazione o

intermediazione con gli interessati e che, pertanto, non sarà corrisposto alcun compenso a tale titolo in sede di eventuale stipula del contratto.

ART. 14 – NORME GENERALI

Per quanto non espressamente indicato nel presente Avviso e nei relativi allegati, si rinvia alle leggi e ai regolamenti che normano la materia.

ART. 15 - TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR) il Comune di Carpi tratta i dati degli operatori economici per le finalità previste dal presente avviso pubblico da personale debitamente autorizzato al trattamento mediante l'utilizzo di strumenti manuali, informatici e telematici nel rispetto degli art. 6 e 32 del GDPR. I dati saranno comunicati, qualora necessario, ad altri soggetti esterni che agiscono in qualità di Titolare o Responsabile del trattamento. I dati saranno diffusi come previsto dal D.Lgs. 33/2013. I dati saranno trasferiti in paesi appartenenti all'Unione Europea e conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità del trattamento. In qualunque momento, l'operatore economico potrà esercitare i diritti degli interessati di cui artt. 15 e seguenti del GDPR scrivendo a privacy@comune.carpi.mo.it. L'informativa estesa è disponibile nella sezione privacy del sito dell'Ente oppure può essere richiesta scrivendo a privacy@comune.carpi.mo.it oppure contattando l'Ente ai propri recapiti. Il Responsabile della protezione dei dati personali designato dal Titolare ai sensi dell'art. 37 del GDPR è disponibile scrivendo a responsabileprotezionedati@terredargine.it.

Carpi, data della firma digitale

LA DIRIGENTE DEL SETTORE S5
Opere Pubbliche e Manutenzione della Città
Arch. Elena Melloni
(firmato digitalmente)