



COMUNE DI RIVA PRESSO CHIERI

Città Metropolitana di Torino

Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Tributi

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI ANNI 30 DI TERRENI COMUNALI OSPITANTI STAZIONI RADIO BASE PER TELEFONIA CELLULARE

Il Responsabile Unico del Procedimento, in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2026 del 31/07/2026 e della Determinazione n. [Inserire Numero], rende noto che è indetta un'asta pubblica per la cessione del diritto di superficie, per la durata di anni 30 (trenta), di tre lotti immobiliari di proprietà del Comune di Riva presso Chieri.

L'asta si terrà con il metodo delle **offerte segrete in aumento** rispetto al prezzo posto a base di gara, ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c) del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827. Non saranno ammesse offerte al ribasso.

ARTICOLO 1 - OGGETTO E DESCRIZIONE DEI LOTTI

La cessione riguarda il diritto di superficie per la durata di anni 30 delle porzioni di terreno sulle quali insistono Stazioni Radio Base (SRB) attive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi contratti di locazione in essere che l'aggiudicatario dovrà rispettare.

- **Lotto 1:** Parcheggio Cimitero Comunale - coordinate 44.991768, 7.879419
Dati catastali: Porzione del Foglio 15, Mappale 230 (Sup. catastale intero mappale: 3.591,00 mq).
Destinazione urbanistica: SN 17 - "Aree per servizi pubblici in progetto".
Stato locativo: Contratto con Infrastrutture Wireless Italiane Spa fino al 30/11/2030 (Canone annuo: € 5.000,00 - no ISTAT).
Prezzo a base d'asta: € 60.000,00 (sessantamila/00).
Deposito cauzionale provvisorio: € 6.000,00 (pari al 10% della base d'asta).
- **Lotto 2:** Strada Ronello s.n.c. - coordinate 44.982329, 7.879312
Dati catastali: Porzione del Foglio 35, Mappale 868 (Sup. catastale intero mappale: 4.721,00 mq).
Destinazione urbanistica: SE 16 - "Aree per servizi pubblici esistenti".
Stato locativo: Contratto con Infrastrutture Wireless Italiane Spa fino al 31/05/2031 (Canone annuo: € 5.000,00 - no ISTAT).
Prezzo a base d'asta: € 60.000,00 (sessantamila/00).
Deposito cauzionale provvisorio: € 6.000,00 (pari al 10% della base d'asta).
- ~~**Lotto 3:** Via San Giovanni s.n.c. - coordinate 44.983194, 7.879278
Dati catastali: Porzione del Foglio 35, Mappale 868 (Sup. catastale intero mappale: 4.721,00 mq).
Destinazione urbanistica: SE 16 - "Aree per servizi pubblici esistenti".
Stato locativo: Contratto con Cellnex Italia Spa fino al 31/08/2033 (Canone annuo: € 5.736,00 - con ISTAT).
Prezzo a base d'asta: € 68.832,00 (sessantottomilaottocentotrentadue/00).
Deposito cauzionale provvisorio: € 6.883,20 (pari al 10% della base d'asta). *~~

ARTICOLO 2 - CONDIZIONI SPECIALI OBBLIGATORIE

- Frazionamento Catastale a carico dell'aggiudicatario: Le porzioni di terreno oggetto di cessione sono attualmente parte di mappali di maggiore consistenza. Le operazioni geometriche di frazionamento catastale delle singole aree recintate sono poste a totale carico tecnico ed economico del soggetto aggiudicatario di ciascun lotto. L'aggiudicatario dovrà incaricare un professionista abilitato e trasmettere al Comune il tipo di frazionamento regolarmente approvato dall'Agenzia delle Entrate prima e in funzione della stipula del rogito notarile. Qualora i Lotti 2 e 3 vengano aggiudicati a soggetti diversi, gli aggiudicatari avranno l'obbligo di coordinarsi conferendo mandato al medesimo professionista abilitato per la redazione di un unico tipo di frazionamento del Mappale 868;

- Diritto di Prelazione: Sui singoli lotti è costituito un diritto di prelazione a favore della rispettiva società di telecomunicazioni conduttrice del sito (Infrastrutture Wireless Italiane Spa per i Lotti 1 e 2; Cellnex Italia Spa per il Lotto 3). Successivamente alla chiusura dei lavori d'asta, il Comune notificherà al gestore l'offerta economica provvisoriamente aggiudicata. Il gestore avrà un termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla notifica per esercitare la prelazione, obbligandosi a pareggiare l'offerta massima pervenuta. In caso di esercizio, il gestore diventerà l'aggiudicatario definitivo del lotto.

ARTICOLO 3 - REQUISITI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare le persone fisiche e giuridiche non soggette a cause di esclusione o divieti di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I concorrenti dovranno far pervenire un plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura: "CONTIENE OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI ANNI 30 (TRENTA) SRB - LOTTO N. [Indicare numero]".

È ammessa la partecipazione del medesimo concorrente a più lotti. In tal caso, il concorrente dovrà presentare un plico esterno separato e autonomo per ciascun lotto a cui intende partecipare, contenente al suo interno le relative Buste "A" e "B", corredate dalla documentazione e dal deposito cauzionale specifici per quel lotto, a pena di esclusione.

Il plico deve pervenire, tramite raccomandata del servizio postale, mediante corriere o tramite consegna a mano direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, in Piazza Parrocchia n. 4 a Riva presso Chieri, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 25/09/2026**, a pena di esclusione. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Comune ove, per disguidi postali o di altra natura, il plico non pervenga entro il termine perentorio prefissato.

ARTICOLO 4 - CONTENUTO DEL PLICO

Il plico deve contenere, a pena di esclusione, due buste interne distinte, sigillate e separate:

1. BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

- Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (Modello allegato) attestante i dati del concorrente e l'assenza di motivi di esclusione.
- Attestazione del versamento del deposito cauzionale provvisorio (indicato all'Articolo 1 per ciascun lotto) effettuato tramite "Pagamento spontaneo" PagoPA, tramite il link reperibile in Home Page nella sezione "Collegamenti rapidi" sul sito del Comune. Sarà da utilizzare come Tipo pagamento "Deposito di garanzia provvisoria per partecipazione a gare d'appalto". La cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva.
- Dichiarazione di aver preso piena conoscenza dei luoghi, dello stato di fatto del terreno, dei contratti di locazione attivi e di accettare l'obbligo di eseguire il frazionamento catastale a proprie spese prima del rogito.

2. BUSTA "B" - OFFERTA ECONOMICA:

- Modulo di offerta (Modello allegato) contenente l'indicazione della cifra offerta in cifre e in lettere, che dovrà essere superiore alla base d'asta del lotto specifico.

ARTICOLO 5 - SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

La seduta pubblica di apertura dei plichi si terrà **il giorno 30/09/2026 alle ore 10:00** presso la sede municipale.

Il seggio di gara procederà alla verifica della Busta A e, per i soli concorrenti ammessi, all'apertura della Busta B. L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di chi avrà presentato il prezzo più alto. In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello in lettere, sarà ritenuto valido quello più favorevole per il Comune, ossia l'importo più alto.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché superiore alla base d'asta.

In caso di parità tra due o più offerte valide e risultate superiori al prezzo a base d'asta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio pubblico, da effettuarsi seduta stante a cura del Presidente della Commissione di gara.

ARTICOLO 6 - STIPULA DEL ROGITO E SPESE

L'aggiudicazione provvisoria diventerà definitiva ed efficace solo dopo l'esito negativo della procedura di prelazione da parte dei gestori uscenti (o in loro favore se esercitata) e la verifica dei requisiti di legge dell'offerente. La stipula dell'atto pubblico di cessione avverrà dinanzi al Notaio indicato dall'aggiudicatario **entro 90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione definitiva, previa consegna del frazionamento catastale approvato e prova dell'avvenuto versamento, tramite modello PagoPA, del saldo.

Previa istanza debitamente motivata, è rimessa alla discrezionalità del Comune la concessione di una proroga dei termini di cui sopra, limitatamente a problematiche relative ai frazionamenti catastali.

In caso di mancata finalizzazione della vendita nei termini previsti il Comune provvederà a selezionare altro soggetto trattenendosi la cauzione versata.

Tutti gli onorari notarili, le spese di frazionamento, le imposte di registro, trascrizione, voltura e ogni altra spesa accessoria sono a totale ed esclusivo carico dell'acquirente.

Alla scadenza del termine trentennale del diritto di superficie, lo stesso si estinguerà di diritto ai sensi dell'articolo 953 del Codice Civile. Pertanto, alla scadenza del trentesimo anno, l'aggiudicatario avrà l'obbligo di restituire l'area al Comune di Riva presso Chieri nella piena e libera disponibilità dell'Ente, completamente sgombera da persone e cose, procedendo a propria cura e spese alla totale rimozione di tutti gli apparati, impianti, antenne, strutture tecnologiche e relative fondazioni realizzate o presenti sul lotto, provvedendo altresì al perfetto ripristino dello stato originario dei luoghi.

Qualora l'aggiudicatario, prima della scadenza trentennale, sottoscriva o rinnovi contratti di affitto o locazione con i gestori delle SRB le cui scadenze contrattuali superino il termine di durata del diritto di superficie, tali contratti dovranno espressamente prevedere a carico dei gestori medesimi l'obbligo di rimozione degli apparati e di ripristino dei luoghi alla cessazione del rapporto. In ogni caso, l'aggiudicatario rimarrà solidalmente e direttamente responsabile nei confronti del Comune per l'adempimento dell'obbligo di riconsegna dell'area perfettamente libera e ripristinata al termine del trentennio.

A tutela del patrimonio dell'Ente, è fatto divieto all'aggiudicatario, nei 5 (cinque) anni antecedenti la scadenza del diritto di superficie, di sottoscrivere o rinnovi contratti di locazione o affitto delle SRB che prevedano canoni inferiori al valore medio di mercato per la zona e per la tipologia di impianto, o che prevedano forme di pagamento anticipato pluriennale che superino la data di scadenza del diritto di superficie medesimo. Qualsiasi patto stipulato in violazione della presente clausola comporterà l'obbligo in capo all'aggiudicatario di risarcire al Comune il minor introito patito, oltre al risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 7 – PRIVACY (GDPR - Regolamento UE 2016/679)

- Titolare del trattamento: Comune di Riva presso Chieri (TO), Piazza Parrocchia n. 4. Email: info@comune.rivapressochieri.to.it.
- Responsabile della Protezione dei Dati (DPO): Dott. Ciro Mancino. Email: servizio.dpo@asmel.eu - PEC: dpo.asmel@asmepec.it.
- Finalità e base giuridica: I dati personali forniti dai concorrenti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura di asta pubblica e per l'eventuale stipula del contratto. La base giuridica del trattamento è l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare (articolo 6, par. 1, lettera e) del GDPR).
- Natura del conferimento: Il conferimento dei dati è obbligatorio. Il rifiuto di fornire i dati richiesti comporterà l'esclusione dalla procedura di gara.

- Periodo di conservazione: I dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura e, per l'aggiudicatario, per tutta la durata del diritto di superficie (30 anni), oltre ai tempi previsti per la conservazione d'archivio a norma di legge.
- Diritti dell'interessato: I partecipanti possono esercitare in ogni momento i diritti di accesso, rettifica, cancellazione e limitazione del trattamento (articoli 15 e seguenti del GDPR) scrivendo ai contatti del Titolare o del DPO.

ARTICOLO 8 – ANTICORRUZIONE E TRASPARENZA

- Obblighi di condotta e Anticorruzione: I concorrenti si impegnano a uniformare il proprio comportamento ai principi di lealtà, trasparenza e correttezza, e a osservare gli obblighi di condotta previsti dal Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici (DPR n. 62/2013). I concorrenti dichiarano di non aver praticato, né di praticare intese restrittive della concorrenza o pratiche corruttive.
- Conflitto di interessi: Il concorrente dichiara l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, con i funzionari e i dipendenti del Comune di Riva presso Chieri coinvolti nella presente procedura.
- Pantouflage (Incompatibilità Ex-Dipendenti): Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 53, comma 16-ter, del Decreto Legislativo n. 165/2001, i concorrenti, a pena di esclusione dalla procedura di gara, non devono aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo, né comunque aver attribuito incarichi a ex dipendenti della Stazione Appaltante che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto di quest'ultima nei loro confronti, nei tre anni successivi alla cessazione del relativo rapporto di pubblico impiego.
- Trasparenza: Tutti gli atti della presente procedura, inclusi i verbali di gara e i provvedimenti di aggiudicazione, saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi del Decreto Legislativo n. 33/2013.

Per informazioni tecniche e per visionare i documenti di perizia e i contratti di locazione, gli interessati possono rivolgersi al RUP (Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Tributi) Geom. MAZZEI Maurizio all'indirizzo PEC istituzionale del Comune.

Il presente avviso di asta pubblica è pubblicato all'Albo Pretorio online a decorrere dalla data odierna e vi rimarrà affisso fino al giorno 25/09/2026, quale termine ultimo per la ricezione delle domande.

Riva presso Chieri, lì 14/08/2026

Il Responsabile Unico del Procedimento
(Maurizio MAZZEI)

Documento sottoscritto digitalmente
ai sensi del Decreto Legislativo n. 82/2005

** Per il Lotto 3, con Determinazione n. 395/2026 del 15/09/2026, si è proceduto all'annullamento parziale in autotutela del bando di gara al fine di rideterminare correttamente il valore di stima del bene e reintervenire con una nuova e separata procedura di evidenza pubblica.*