

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATA IN VIA SAN MARTINO CARANO -ANGOLO VIA GIOLITTI- MIRANDOLA, PER L'INSTALLAZIONE DI STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE (SRB).

IL DIRIGENTE

Richiamate:

- la delibera del Consiglio Comunale n. 82 del 29.07.2025 ad oggetto: "NOTA DI AGGIORNAMENTO AL D.U.P. 2025-2027 – 4° ADEGUAMENTO";
- la delibera di Giunta Comunale n. 147 del 10.09.2025 ad oggetto: "DEFINIZIONE DELLE CONDIZIONI DI GARA PER LA LOCAZIONE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DOVE INSTALLARE UNA STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE (SRB). LINEE DI INDIRIZZO";
- la Determinazione Dirigenziale a contrarre n. 1101 del 03.12.2025 avente ad oggetto "LOCAZIONE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DOVE INSTALLARE UNA STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE (SRB). APPROVAZIONE BANDO D'ASTA PUBBLICA."

INDICE LA SEGUENTE ASTA PUBBLICA

1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Mirandola – Provincia di Modena, 41037 Mirandola (MO), Via Giolitti n° 22.

2. Referenti per informazioni in merito all'asta

Responsabile del servizio: ing. Damiano Bauco Tel: 0535/29520, email: damiano.bauco@comune.mirandola.mo.it

Responsabile del procedimento: arch. Ana Cecilia Herrera Tel: 0535/29654, email: anacecilia.herrera@comune.mirandola.mo.it

3. Procedura di gara

Procedura aperta.

4. Oggetto

Locazione di area di proprietà comunale per l'installazione di stazione radio base. La locazione è finalizzata alla nuova installazione di impianto per il servizio di telefonia mobile e trasmissione dati, previo espletamento di tutte le eventuali pratiche per l'ottenimento dei permessi, nel rispetto di tutti i vincoli urbanistici, edilizi e ambientali e con particolare riferimento al "Regolamento comunale per la localizzazione, l'installazione ed il monitoraggio degli impianti di telefonia mobile", approvato con delibera di Consiglio comunale n° 178 del 27.11.2013.

5. Descrizione dei beni

L'area rientra nel patrimonio disponibile del Comune di Mirandola, ed ha le seguenti caratteristiche:

Terreno di mq. 64, situato in via San Martino Carano, angolo via Giolitti, distinto nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Mirandola al foglio 108, mappale 1277, attualmente libero.

Il bene immobile indicato nel presente avviso d'asta viene locato 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.

6. Durata della locazione

Il periodo di durata della locazione viene definito in anni nove (9), rinnovabili di altri 9 dalla data di stipula del contratto di locazione. Alla scadenza del termine l'area tornerà nella piena proprietà e disponibilità dell'Amministrazione comunale, libera, con obbligo del locatario di rimuovere ogni manufatto o impianto su di essa realizzato entro 60 giorni dalla data di scadenza.

Allo scadere dei 18 anni, il contratto di locazione si intende improrogabilmente concluso senza necessità di disdetta tra le parti.

Il locatario potrà recedere anticipatamente dal contratto, con un preavviso, comunicato via pec, da inviarsi almeno 90 giorni prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. Anche in questo caso dovrà essere rimosso ogni manufatto o impianto realizzato sull'area oggetto di locazione entro 60 giorni da tale data.

7. Importo a base di gara e canone

La locazione dell'area in oggetto prevede un canone annuo a base di gara pari a € 10.000,00 oltre IVA di legge e oneri fiscali se dovuti; il canone di locazione corrisponde all'importo posto a base d'asta più l'aumento offerto in sede di gara, oltre all'imposta di bollo nella misura fissata dalla legge;

Il primo canone annuale è da versarsi alla data di rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione dell'impianto, le successive rate dall'anno successivo al versamento della prima rata.

Detto canone sarà aggiornato dal secondo anno di locazione su base annua nella misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT FOI, assumendo l'indice dei due mesi precedente a quello di inizio lavori.

8. Garanzie

a. Deposito cauzionale provvisorio

I concorrenti che parteciperanno al presente bando dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero per l'importo corrispondente al 3% del contratto per i primi 9 anni di vigenza, ovvero, € 2.700,00 a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara.

Tale deposito è da versare mediante avviso PagoPA accessibile al seguente link: <https://portale-mirandola.entranext.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/2165/nuovo-pagamento-spontaneo> indicando quale causale "Deposito cauzionale provvisorio bando per assegnazione in locazione di area destinata a SRB";

La garanzia provvisoria sarà mantenuta sino alla costituzione di polizza fideiussoria e alla stipula del contratto di locazione, a garanzia della stipula del contratto stesso.

b. Polizza a garanzia del pagamento del canone

Alla stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare polizza fideiussoria a garanzia delle obbligazioni assunte pari a 5 annualità che verrà svincolata al termine della locazione.

9. Soggetti ammessi a partecipare

All'asta possono partecipare le imprese o società che svolgono attività di gestione di reti telefoniche (Operatori) o società che operano in Italia nel settore delle infrastrutture per le comunicazioni elettroniche che abbiano rapporti consolidati con gli operatori di reti telefoniche;

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

I soggetti partecipanti al bando debbono, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione:

- essere iscritti al Registro delle Imprese delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione dell'attività, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che a suo carico non sono in corso procedimenti per nessuna di tali situazioni;
- per il titolare della ditta individuale, non aver riportato condanne penali con sentenze passate in giudicato per delitti che incidano sulla sua moralità professionale;
- non avere subito atti di decadenza o di revoca di contratti di qualsiasi tipo da parte del Comune di Mirandola per fatti addebitabili al contraente stesso;
- non avere debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale a qualsiasi titolo. La situazione di morosità non si configura qualora il partecipante sani la propria posizione debitoria entro il termine di scadenza del bando.

10. Requisiti di partecipazione

Il partecipante dovrà, inoltre, presentare la seguente attestazione, utilizzando preferibilmente il modulo fornito allegato "A", in cui dichiara:

- di essere in possesso dei requisiti di ordine generale per la partecipazione alla presente procedura;
- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello stato in cui sono stabiliti, indicando il proprio numero di iscrizione alle rispettive casse assistenziali e previdenziali;
- di avere preso visione del bando pubblico e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve;
- l'assenza di sanzioni o misure cautelari di cui al D.Lgs. 231/01 che, al momento, impediscano di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro del settore e, se esistenti, gli integrativi territoriali e/o aziendali, nonché tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti, se presenti, e/o soci;
- che l'impresa non abbia commesso violazioni gravi rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse;
- che l'impresa non si trovi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di gara, in una situazione di controllo e collegamento di cui all'art. 2359 del c.c.;

11. Obblighi dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario ha l'onere di eseguire i necessari interventi e adempimenti per l'ottenimento delle autorizzazioni al fine della realizzazione dell'impianto.

Per ogni ulteriore operatore in co-siting, l'aggiudicatario dovrà corrispondere al Comune di Mirandola un canone annuo aggiuntivo pari al 20% della cifra annua di aggiudicazione.

12. Procedura di affidamento

Al fine di individuare l'operatore privato a cui affidare in locazione l'immobile in oggetto, l'Amministrazione Comunale intende espletare gara pubblica che sarà tenuta mediante la presentazione di offerte segrete al rialzo da confrontarsi con il prezzo a base di gara pari ad € 10.000,00 oltre IVA di legge oneri fiscali se dovuti, e si procederà aggiudicando all'offerente che presenterà la migliore offerta economica.

L'offerta dovrà essere formulata mediante l'indicazione del prezzo offerto espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione comunale. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma autografa del concorrente o dal legale rappresentante in caso di impresa o società corredata da copia di un documento d'identità in corso di validità.

13. Modalità di presentazione della domanda

Per partecipare all'asta ogni concorrente far pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente, sito in via Giolitti n° 22, Mirandola (MO), entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 21.01.2026** a pena di esclusione, un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno la denominazione sociale e codice fiscale del mittente con relativo indirizzo e numero di telefono, e la seguente dicitura:

Ogni concorrente dovrà allegare all'offerta la seguente documentazione:

-NON APRIRE-

"PARTECIPAZIONE ALLA GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATA IN VI SAN MARTINO CARANO –ANGOLO VIA GIOLITTI- MIRANDOLA (MOO), PER L'INSTALLAZIONE DI STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE"

Sono ammessi tutti i tipi di spedizione e di consegna.

Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della stazione appaltante qualora l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile, valendo per la gara il solo termine fissato per il recapito del plico. L'offerta pervenuta oltre il termine di scadenza non sarà ritenuta ammissibile alla partecipazione all'asta, e quindi, esclusa.

Il plico deve contenere al suo interno due ulteriori buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e l'oggetto della gara, rispettivamente "A – Documentazione amministrativa" e "B – Offerta economica":

BUSTA "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" contenente:

- a. domanda di partecipazione in bollo (€ 16,00) redatta su apposito modello allegato "A", contenente dichiarazione redatta ai sensi del DPR 445/2000, ove il concorrente, a pena esclusione dalla gara, attesti di avere i requisiti di cui ai punti 9 e 10 del presente bando;
- b. documento di regolarità contributiva in corso di validità;
- c. copia del presente bando sottoscritto in ogni pagina per accettazione;
- d. copia di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità;
- e. ricevuta comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale di cui al punto 8a.

BUSTA "B – OFFERTA ECONOMICA", redatta sul modello allegato "B", su carta intestata. L'offerta deve essere espressa mediante indicazione del prezzo in cifre e in lettere, debitamente sottoscritta dall'offerente con firma autografa corredata da copia di un documento d'identità in corso di validità. L'offerta priva di sottoscrizione è da ritenersi nulla.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

La mancata presentazione di uno dei soli documenti, dichiarazioni o del deposito cauzionale costituisce automatica esclusione dalla partecipazione all'asta.

14. Svolgimento della procedura di gara

L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica **il giorno 22.01.2026 alle ore 10.00 presso la sede municipale, stanza n° 146, piano 1°, via Giolitti n° 22- Mirandola (MO)**, alla presenza di apposita commissione giudicatrice.

La commissione procederà all'apertura della busta "A - Documentazione amministrativa" e successivamente, dopo la valutazione complessiva della documentazione prodotta, procederà all'apertura della busta "B - Offerta economica".

L'aggiudicazione avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle

dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ricevuta. L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta che presenterà il maggior valore proposto. In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n° 827 del 23/5/1924.

L'offerta ha validità di 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione, salvo diversamente stabilito nell'avviso.

L'aggiudicazione sarà disposta entro novanta giorni da quello in cui è stata esperita la gara, salvo giustificati motivi.

15. Adempimenti successivi – Stipula del contratto

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale. Alla gara dovrà infatti seguire formale procedimento di approvazione degli atti della gara stessa.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara sarà restituito il deposito cauzionale provvisorio nel più breve tempo possibile dopo la chiusura dell'asta.

L'Amministrazione, fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere dall'assegnazione in locazione dell'area di sua proprietà.

Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo PEC e conseguentemente sarà restituita la cauzione provvisoria, escluso ogni altro indennizzo. Qualora non si addivenga alla stipula dell'atto per cause non imputabili all'aggiudicatario, il Comune provvederà parimenti alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà comunque rivendicare diritti o indennizzi di sorta.

Il contratto di locazione verrà stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti, alle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede d'offerta, ovvero dichiarare di voler recedere dall'assegnazione in locazione, ovvero, non si presenti per la stipula dell'atto di locazione, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione provvisoria, salvo il risarcimento di eventuali danni che dovessero derivare al Comune dall'inadempienza dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare il canone relativo alla prima annualità, calcolata dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, in un'unica soluzione, alla data di rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione dell'impianto; non sono consentite dilazioni di pagamento.

Tutte le spese conseguenti il contratto di locazione, senza diritto alcuno di rivalsa nei confronti del Comune di Mirandola, sono a carico dell'aggiudicatario. È vietata la cessione del contratto.

16. Disposizioni sulla privacy

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto del D.lgs. 101/2018 (GDPR).

Il titolare del trattamento è il Comune di Mirandola ed i relativi dati di contatto sono i seguenti: sede in via Giolitti n° 22 – Mirandola (MO) – pec: comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it

La firma in calce al modulo di domanda varrà anche quale autorizzazione al trattamento dei dati personali, limitatamente e ai fini della presente procedura di gara. Il responsabile del trattamento è l'ing. Andrea Lui, dirigente responsabile del settore 2° – Territorio, Ambiente e Lavori Pubblici.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss., del G.D.P.R.). L'apposita istanza è presentata contattando il Responsabile della protezione dei dati del Comune di Mirandola, e-mail: rpd@comune.mirandola.mo.it.

17. Responsabile del procedimento

Ai sensi dell'art. 8 Legge 241/90 il Responsabile del presente Procedimento Amministrativo è l'arch. Ana Cecilia Herrera, funzionario del Servizio Mobilità, Patrimonio e Cimiteri;

Dalla Residenza Municipale, data protocollo

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Ing. Andrea Lui

Documenti di gara:

- a) Bando;
- b) Modulistica (all. A e B);
- c) Schema di contratto;
- d) Planimetria.