



CITTÀ DI ORIO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Locatelli, 20 • 24050 Orio al Serio

tel. 035-4203211

Partita IVA: 00723880167 • Codice Fiscale: 80038190163

Sito web: www.comune.orioalserio.bg.it Email: info@comune.orioalserio.bg.it

PEC: egov.orioalserio@cert.poliscomuneamico.net

**BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
VENTICINQUENNALE DELL'AREA SITA AD ORIO AL SERIO IN VIA ALDO MORO,
OCCUPATA DA STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE.**

**Mappale n. 1818 (Reliquato stradale) del foglio 4 del Censuario di Orio al Serio –
42 mq catastali – Via Aldo Moro**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

nominato con decreto n. 3 del 26/02/2025 in seguito ad individuazione avvenuta con deliberazione giunta n. 35 del 08/04/2026

RENDE NOTO CHE IL GIORNO 17/06/2026 alle ore 15.30

Presso il comune di Orio al Serio (BG) si procederà, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 23.02.2026, ad **esperire l'asta pubblica per la concessione in diritto di superficie**, ai sensi degli art. 952 e seguenti del Codice Civile, **della durata di anni venticinque (25) su area di proprietà comunale**, ubicata in Orio al Serio, area sulla quale si trova una stazione radio base di telefonia mobile in proprietà di operatori economici terzi rispetto al Comune.

Il diritto di superficie sarà finalizzato alla realizzazione o al mantenimento ovvero alla implementazione, per il periodo di durata del diritto di superficie medesimo, sull'area che ne costituisce oggetto, di 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.

Amministrazione aggiudicatrice:

Comune di Orio al Serio, con sede in via A. Locatelli 20 – Orio al Serio (BG) – 24050

Tel. 035 4203211

PEC: egov.orioalserio@cert.poliscomuneamico.net

Referenti per informazioni in merito all'asta:

Responsabile del procedimento: Tomasi dott.ssa Chiara Andrea

Referente amministrativo legale: Locatelli dott.ssa Alessandra

Tipo di procedura:

Procedura aperta.



CITTÀ DI ORIO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Locatelli, 20 • 24050 Orio al Serio

tel. 035-4203211

Partita IVA: 00723880167 • Codice Fiscale: 80038190163

Sito web: www.comune.orioalserio.bg.it Email: info@comune.orioalserio.bg.it

PEC: egov.orioalserio@cert.poliscomuneamico.net

ART. 1 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'area appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Orio al Serio è distinta al catasto terreni come di seguito:

- Mappale n. 1818 (Reliquato stradale), del foglio 4 del Censuario di Orio al Serio dalla consistenza complessiva di 42,25 mq. reali (corrispondenti a 42 mq. catastali), sita in Via Aldo Moro. Detto mappale deriva dal frazionamento del mappale 1812 del 27.03.2026 (Pratica n. BG0085382 in atti dal 27.03.2026) ora soppresso con il medesimo frazionamento.

La suddetta area:

- è interessata da contratto di locazione stipulato fra il Comune di Orio al Serio e la società INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.P.A., in data 27.05.2022 per la durata di 9 anni (27.05.2022-26.05.2031);
- è occupata da impianto di telecomunicazioni (antenna), comprensivo di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazioni per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni, realizzata dal locatario;

L'aggiudicatario a titolo definitivo dell'asta, subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Orio al Serio, proprietario, nella posizione di locatore nel contratto di locazione attualmente in essere sopra indicato, e ciò a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie e fino alla naturale scadenza del contratto stesso (se successiva alla data di costituzione del diritto di superficie).

Si dà atto che l'impianto per telecomunicazioni attualmente posizionato sull'area summenzionata, occupandola, non è in proprietà del Comune, che si è riservato il diritto di ottenerne la rimozione dal locatario o dal concessionario al termine della locazione o della concessione. L'area, pertanto, verrà consegnata al superficiario occupata da SRB e impianti non in proprietà del Comune, con possibilità per il titolare del diritto di superficie, ove di interesse, di ottenerne la rimozione a cura e spese del precedente conduttore.

ART. 2 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il periodo di durata del diritto di superficie viene definito in anni venticinque (25) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto che lo costituirà. Alla scadenza del termine l'area tornerà nella piena proprietà e disponibilità dell'Amministrazione comunale.

ART. 3 – IMPORTO A BASE DI GARA

1. Il corrispettivo a base d'asta, a corpo ed omnicomprensivo, per la costituzione del diritto di superficie per l'intera durata sull'area è pari a:



CITTÀ DI ORIO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Locatelli, 20 • 24050 Orio al Serio

tel. 035-4203211

Partita IVA: 00723880167 • Codice Fiscale: 80038190163

Sito web: www.comune.orioalserio.bg.it Email: info@comune.orioalserio.bg.it

PEC: egov.orioalserio@cert.poliscomuneamico.net

€ 102.527,10

Oltre IVA e imposte di legge, se dovute.

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 degli immobili sui quali verrà costituito il diritto reale di superficie. In particolare, il Comune di Orio al Serio conferma:

- (i) di non essere proprietario, usuario, utilizzatore o gestore o, comunque in qualsiasi modo, responsabile degli impianti attualmente esistenti sull'area in sua proprietà;
 - (ii) che gli impianti predetti sono stati installati da gestori terzi sulla base dei rapporti contrattuali di natura obbligatoria di cui al precedente articolo 1;
 - (iii) 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;
 - (iv) di essere conseguentemente estraneo ad ogni e qualsiasi profilo afferente la sicurezza, anche strutturale, e la funzionalità degli impianti esistenti sull'area.
2. Deposito cauzionale, da costituire anteriormente alla presentazione dell'offerta pari al 5% dell'importo a base d'asta, nelle modalità espresse all'art. 6 del presente bando e quantificato in euro € 5.126,35.

ART. 4 – SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI GENERALI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla gara tutti gli operatori economici, comprese le persone fisiche, i professionisti e le ditte individuali, sia singolarmente che in forma associata (o associanda) in Raggruppamenti Temporanei di Imprese (RTI).

Per poter partecipare al presente bando, i soggetti dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale indicati sul modello A, che forma parte integrante del presente bando e che qui deve intendersi integralmente richiamato. In particolare i partecipanti devono essere in possesso dei requisiti per poter contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 94 e ss. del D.lgs. n. 36/2023.

ART. 5 – SISTEMA INFORMATICO



CITTÀ DI ORIO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Locatelli, 20 • 24050 Orio al Serio

tel. 035-4203211

Partita IVA: 00723880167 • Codice Fiscale: 80038190163

Sito web: www.comune.orioalserio.bg.it Email: info@comune.orioalserio.bg.it

PEC: egov.orioalserio@cert.poliscomuneamico.net

La procedura di gara informale si svolge in **modalità telematica ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. 36/2023**: le offerte dovranno essere formulate dagli operatori economici e ricevute dalla stazione appaltante esclusivamente per mezzo del **Sistema Telematico Acquisti Regionale della Lombardia** – accessibile all'indirizzo:

<https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/Home/bandi-convenzioni/e-procurement/piattaforma-sintel>

Ai fini della partecipazione alla presente procedura è necessario:

la previa registrazione al Sistema con le modalità successivamente indicate;

il possesso e l'utilizzo della firma digitale di cui all'art. 1, comma 1, lett. s) del D.Lgs. n° 82/2005 (CAD) ovvero il possesso di un certificato qualificato di firma elettronica che, al momento della sottoscrizione e al momento della presentazione offerte, risulti in corso di validità ovvero non risulti scaduto, revocato o sospeso.

Gli operatori economici, interessati a partecipare alla presente procedura, pertanto, dovranno identificarsi su Aria Sintel.

Per identificarsi, gli operatori economici dovranno completare la procedura di registrazione on line presente sul Sistema.

La registrazione, completamente gratuita, avviene tramite userid e password. Il certificato digitale e/o l'userid e password utilizzati in sede di registrazione sono necessari per ogni successivo accesso ai documenti della procedura.

Per qualsiasi informazione su Aria Sintel è possibile avere un supporto nei seguenti modi:

E-MAIL

supportoacquistipa@ariaspa.it per richieste di supporto tecnico e/o informativo sulla piattaforma Sintel e Negozio Elettronico, altri strumenti di e-procurement, iniziative di gara in corso e convenzioni attive.

NUMERO VERDE

800 116 738 (dall'estero +39 02 39 331 780 assistenza in lingua italiana)

Gli operatori sono a disposizione tutti i giorni dalle 9.00 alle 17.30 esclusi sabato, domenica e festivi.

Art. 6 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE – BUSTA “AMMINISTRATIVA”

I concorrenti dovranno presentare, A PENA DI ESCLUSIONE, la seguente documentazione:



CITTÀ DI ORIO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Locatelli, 20 • 24050 Orio al Serio

tel. 035-4203211

Partita IVA: 00723880167 • Codice Fiscale: 80038190163

Sito web: www.comune.orioalserio.bg.it Email: info@comune.orioalserio.bg.it

PEC: egov.orioalserio@cert.poliscomuneamico.net

- 1) la domanda di partecipazione, utilizzando il modello [A] allegato al presente bando di gara come sua parte integrante e sostanziale, debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto concorrente o procuratore dello stesso. Nel caso di RTI, la domanda dovrà essere compilata separatamente da ogni soggetto partecipante. Si specifica che sarà possibile svolgere un sopralluogo dell'area, direttamente in loco, previo appuntamento da concordare in via esclusiva al seguente contatto mail: tecnico@comune.orioalserio.bg.it indicando il nominativo dei soggetti che intenderanno prendere parte al sopralluogo e tra i quali dovrà essere presente il legale rappresentante del soggetto concorrente o procuratore dello stesso.
- 2) Cauzione provvisoria pari a Euro **cinquemilacentoveitisei/35 (€ 5.126,35)**, in base a quanto di seguito descritto:

La cauzione provvisoria sarà svincolata ai concorrenti non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva della gara, mentre quella dell'aggiudicatario resterà vincolata fino all'aggiudicazione. I concorrenti non aggiudicatari saranno chiamati a depositare nuovamente la cauzione in caso di scorrimento della graduatoria.

In caso di RTI (anche costituenti) dovrà essere costituita una sola cauzione provvisoria intestata a tutti i partecipanti.

Modalità di costituzione della cauzione provvisoria - La cauzione provvisoria potrà essere costituita alternativamente con una delle seguenti modalità:

- a) mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria comunale c/o Banca Popolare di Sondrio – Filiale di Seriate - codice IBAN IT64Y0569653510000017000X16, pari al 5% dell'importo a base d'asta, e quantificato come segue:
 - **€ 5.126,35**, indicando quale causale "*Deposito cauzionale procedura aperta per costituzione diritto superficie Area sita in Via Aldo Moro*".
- b) mediante fideiussione bancaria (rilasciata da Istituti di Credito di cui al Testo Unico Bancario approvato con il D.Lgs. n. 385/93) o polizza assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazioni, debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi del D.P.R. 13.02.1959, n. 449 e successive modificazioni e/o integrazioni), oppure polizza rilasciata da Società di intermediazione finanziaria iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, autorizzazione che deve essere rilasciata in copia unitamente alla polizza. Le fideiussioni e le polizze dovranno essere, corredate - a pena di esclusione - d'idonea dichiarazione



CITTÀ DI ORIO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Locatelli, 20 • 24050 Orio al Serio

tel. 035-4203211

Partita IVA: 00723880167 • Codice Fiscale: 80038190163

Sito web: www.comune.orioalserio.bg.it Email: info@comune.orioalserio.bg.it

PEC: egov.orioalserio@cert.poliscomuneamico.net

sostitutiva rilasciata dai soggetti firmatari il titolo di garanzia ai sensi del DPR n. 445/2000, circa l'identità, la qualifica ed i poteri degli stessi (si intendono per soggetti firmatari gli agenti, broker, funzionari e comunque i soggetti muniti di poteri di rappresentanza dell'Istituto di Credito o Compagnia Assicurativa che emette il titolo di garanzia), unitamente al loro documento d'identità. Le fidejussioni/polizze non dovranno contenere clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune e dovranno essere rese in favore del "Comune di Orio al Serio" ed intestate al concorrente.

Il documento dovrà, **a pena di esclusione:**

- avere scadenza non inferiore a 240 giorni dalla data prevista dall'articolo 9 del presente bando per la presentazione delle offerte, con impegno del garante a rinnovare la stessa a favore dell'offerente divenuto aggiudicatario (anche solo provvisorio), nel caso in cui alla sua scadenza non sia ancora intervenuta la stipula della concessione;
- prevedere espressamente la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni;
- prevedere l'inopponibilità all'ente garantito del mancato pagamento dei supplementi di premio e dell'eventuale corrispettivo per la fidejussione bancaria da parte del debitore principale.

3) Patto d'Integrità del comune di Orio al Serio sottoscritto per accettazione – Allegato;

4) Codice di comportamento del Comune di Orio al Serio sottoscritto per accettazione – Allegato;

Art. 7 - OFFERTA ECONOMICA

I concorrenti dovranno presentare una offerta unica che specifichi l'importo del corrispettivo offerto e da versare all'Amministrazione Comunale.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o a ribasso a base di gara.

Art. 8 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il criterio per la formazione della graduatoria e per l'aggiudicazione è quello dell'offerta contenente il maggiore importo, ai sensi di quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 827/1924, a condizione che il partecipante alla gara abbia dimostrato il rispetto delle prescrizioni contenute nei precedenti articoli.

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



CITTÀ DI ORIO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Locatelli, 20 • 24050 Orio al Serio

tel. 035-4203211

Partita IVA: 00723880167 • Codice Fiscale: 80038190163

Sito web: www.comune.orioalserio.bg.it Email: info@comune.orioalserio.bg.it

PEC: egov.orioalserio@cert.poliscomuneamico.net

In caso di parità di offerta si procederà ai sensi dell'art. 77 del citato R.D. 827/1924.

Le offerte saranno valutate senza arrotondamento e fino al centesimo di euro.

Il corrispettivo a base d'asta, esclusi i diritti e spese di rogito e le spese di registrazione del contratto, è fissato in € 102.527,10 (centoduemilacinquecentoventisette/10). **Lo stesso sarà versato in un'unica soluzione alla stipula del contratto.**

Ogni tassa, imposta, onere e spesa inerente e/o conseguente alla stipula del contratto del diritto di superficie, nulla escluso, è posto a carico dell'aggiudicatario.

La stipula dovrà essere effettuata, a cura e spese del soggetto aggiudicatario, innanzi ad un Notaio individuato dallo stesso, non prima di 35 (trentacinque) e non oltre 60 (sessanta) giorni, a pena di decadenza, dalla data di aggiudicazione della gara, salvo diversa autonoma e indipendente valutazione effettuata, a suo insindacabile giudizio, dall'Amministrazione Comunale.

Art. 9 – MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Si fa presente che:

- l'appalto verrà aggiudicato tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D. lgs. n. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 62 del D. lgs. n. 36/2023 la gara si svolgerà mediante l'utilizzo in modo autonomo della piattaforma telematica di negoziazione messa a disposizione da ARIA, Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.A.;
- Tutta la documentazione sarà disponibile per l'accesso gratuito, illimitato e diretto sulla piattaforma di E-procurement Sintel, sul sito di Aria Lombardia e sul profilo del committente nella sezione Amministrazione trasparente - Bandi di gara e contratti all'indirizzo:

<https://orioalserio.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/trasparenza/-/wiki/Main/Pagina+Iniziale>

Apertura offerte: mercoledì 13 maggio 2026 ore 18.30

Termine ultimo per richiesta chiarimenti: venerdì 12 giugno 2026 ore 12.00

Termine ricezione offerte: mercoledì 17 giugno 2026 ore 15:30

Con la presentazione dell'offerta i soggetti partecipanti implicitamente accettano, senza riserve o eccezioni le norme e le condizioni contenute nel presente avviso.



CITTÀ DI ORIO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Locatelli, 20 • 24050 Orio al Serio

tel. 035-4203211

Partita IVA: 00723880167 • Codice Fiscale: 80038190163

Sito web: www.comune.orioalserio.bg.it Email: info@comune.orioalserio.bg.it

PEC: egov.orioalserio@cert.poliscomuneamico.net

Art. 10 – CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'aggiudicazione definitiva non equivarrà alla concessione e non terrà luogo ad essa. La concessione del diritto di superficie all'aggiudicatario definitivo sarà regolamentata da apposito contratto notarile stipulato con atto pubblico, del quale si riportano di seguito i principali elementi:

- sarà vietata, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione, la cessione o subconcessione totale o parziale a terzi, anche in forma gratuita, della concessione e la costituzione di ogni diritto reale di godimento e di garanzia sui terreni;
- alla scadenza del diritto di superficie, il bene dovrà essere riconsegnato nel pieno possesso dell'Amministrazione concedente, senza alcun onere ed obbligo d'indennità ovvero rimborso alcuno a carico di quest'ultimo. L'immobile in ogni caso dovrà essere restituito in buone condizioni di manutenzione.
- l'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese fornire la documentazione necessaria ai fini della stipula del contratto di concessione del diritto di superficie; tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti la stipula del contratto, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- L'immobile sarà dato in concessione, a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del corrispettivo, per qualunque errore nella descrizione del bene e nell'indicazione delle superfici nel presente Bando, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel loro complesso dall'aggiudicatario. Gli immobili saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali permessi, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per le opere previste o l'uso stabilito, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Orio al Serio e di altri soggetti.
- Ai sensi dell'art. 58 comma 9 della Legge 6 agosto 2008, n. 133 ai trasferimenti immobiliari si applicano le disposizioni di cui al D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito in Legge 23 novembre 2001 n. 410 e successivamente modificato con D.L. 11 settembre 2014 n. 133 convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164, in forza delle cui disposizioni lo Stato e gli enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 122.

Art. 11 – DIRITTO DI PRELAZIONE DELL'ATTUALE LOCATARIO

Ai sensi degli artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978 e come previsto dall'articolo 51 del D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche", nonché dall'art. 1 del contratto di locazione, l'attuale locatario ha il diritto di prelazione.

Tale prelazione consiste nel diritto dell'attuale locatario di pareggiare la migliore offerta ricevuta in sede di gara e di aggiudicarsi così la concessione del diritto di superficie.



CITTÀ DI ORIO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Locatelli, 20 • 24050 Orio al Serio

tel. 035-4203211

Partita IVA: 00723880167 • Codice Fiscale: 80038190163

Sito web: www.comune.orioalserio.bg.it Email: info@comune.orioalserio.bg.it

PEC: egov.orioalserio@cert.poliscomuneamico.net

Art.12 - INFORMATIVA AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003, REGOLAMENTO UE GDPR N. 2016/679 E D.LGS. N. 101/2018

In attuazione del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n. 193/2003) e del regolamento UE n. 2016/679 e D.Lgs. 101/2018), i dati richiesti per la partecipazione al presente Bando saranno utilizzati esclusivamente per le finalità previste dal Bando stesso e per gli eventuali e conseguenti procedimenti amministrativi e/o giurisdizionali e saranno oggetto di trattamento nel pieno rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza ai quali è tenuta la Pubblica Amministrazione.

Con la presentazione dell'offerta il concorrente autorizza il trattamento dei dati personali con le finalità e i limiti sopra detti. Per tutti gli aspetti inerenti al trattamento dei dati personali si rimanda all'informativa ai sensi dell'art. 13 del Reg. (UE) 2016/679 allegata ai documenti di gara.

ART. 13 - NORME FINALI

L'amministrazione può procedere ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida e si riserva di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente/idonea in realizzazione all'oggetto del presente Bando a suo insindacabile giudizio senza obbligo di indennità o risarcimento danno.



Il Responsabile del Procedimento
Tomasi dott.ssa Chiara Andrea