COMUNE DI SESTU

(Città Metropolitana di Cagliari)

Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio e SUAPE

Codice Fiscale: 80004890929 | Indirizzo: **via Scipione, 1 - 09028 Sestu (CA)** | Partita Iva: 01098920927

PEC: protocollo.sestu@pec.it | email: urbanistica@comune.sestu.ca.it

Responsabile del Settore: ing. Stefano Vizzarri tel. 070/2360256 | email stefano.vizzarri@comune.sestu.ca.it

Urbanistica ed Edilizia Privata:
ing. Alida Carboni tel. 070/2360296 – ing. Alberto Pistuddi tel. 070/2360474 – geom. Carlo Manunza tel. 070/2360260
geom. Francesco Cocco tel. 070/2360264 - geom. Marco Spano tel. 070/2360475
dott.ssa Roberta Piroddi tel. 070/2360250
SUAPE:
dott.ssa Silvia Usai tel. 070/2360251 – ing. Riccardo Littera tel. 070/2360283

Prot. n. 55854 del 19/11/2026

OGGETTO: **AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE TRENTENNALE DI AREE COMUNALI PER COLLOCAZIONE/MANTENIMENTO DI INFRASTRUTTURE PER RETI PUBBLICHE DI COMUNICAZIONI ELETTRONICHE**

PREMESSO CHE

- questa Amministrazione ha ricevuto da Cellnex Italia S.p.A. una proposta volta alla locazione della durata di n. 30 (trenta) anni, di due porzioni di aree di proprietà comunale così individuate:
1) area di circa mq 115, nella piazzetta Baden Powell fronte Via Guglielmo Marconi, distinta al N.C.T. del Comune censuario di Sestu (CA) al Foglio n. 40 particella 2482 parte;
2) area di circa 100 mq, Località AIE Via Francesco Ignazio Mannu, c/o palazzetto dello sport, distinta al N.C.T. del Comune di Sestu, al Foglio n. 42, Particella n. 806;
- le due aree sopra descritte sono ad oggi locate alla ditta Cellnex Italia S.p.A.;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 27/07/2026 è stata approvata la Variazione al Documento Unico di Programmazione (DUP) - periodo 2026/2028 (art. 170, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000), all'interno del quale è inserito il Piano delle valorizzazioni ed alienazioni dell'ente che prevede la locazione trentennale per infrastrutture per reti pubbliche di comunicazioni elettroniche per i due siti (n. 40 Piazza Baden Powell e n. 44 Via F. Mannu dell'Elenco delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari inserito nel DUP);
- con determinazione n. 1365 del 05/11/2026 è stato approvato lo schema del presente avviso pubblico per la PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE finalizzate All'assegnazione in locazione delle due aree di proprietà comunale sopra individuate;

CIO' PREMESSO SI EMANA IL PRESENTE AVVISO PUBBLICO

SONO APERTI I TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DI ISTANZE FINALIZZATE ALLA LOCAZIONE TRENTENNALE DI AREE COMUNALI PER COLLOCAZIONE/MANTENIMENTO DI INFRASTRUTTURE PER RETI PUBBLICHE DI COMUNICAZIONI ELETTRONICHE.

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Le richieste dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del 18/12/2026 secondo le seguenti modalità:
- presso l'ufficio protocollo dell'ente, Via Scipione n. 1 – Sestu con consegna a mano o mediante raccomandata del servizio postale o agenzia di recapito autorizzata.

Le richieste dovranno riportare il seguente oggetto: ISTANZA PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE TRENTENNALE DI AREE COMUNALI PER COLLOCAZIONE/MANTENIMENTO DI INFRASTRUTTURE PER RETI PUBBLICHE DI COMUNICAZIONI ELETTRONICHE.
L'invio del plico è a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni qualsivoglia responsabilità del Comune ove per qualsiasi motivo il plico non pervenga entro il termine di scadenza previsto all'indirizzo sopra indicato. Trascorso detto termine non verrà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva all'offerta precedente. Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato.

PUBBLICITÀ
Il presente avviso, nel rispetto dei principi di pubblicità e di trasparenza, è pubblicato sul sito del Comune di Sestu all'indirizzo istituzionale www.comune.sestu.ca.it, all'Albo pretorio on-line dell'Ente e nella sezione amministrazione trasparente "Sovvenzioni, Contributi, sussidi, Vantaggi economici".

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE
Il plico deve contenere al suo interno due buste, rispettivamente "A - Documentazione" , "B Offerta economica", a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente, l'oggetto della manifestazione di interesse.
Busta "A - Documentazione", contenente:
1. domanda di partecipazione redatta preferibilmente su apposito modello (Allegato 1), contenente Dichiarazione redatta ai sensi del DPR 445 del 28.12.2000, ove il concorrente, a pena di esclusione dalla gara, attesti di avere i requisiti richiesti dal presente bando;
2. fotocopia del documento d'identità valido del rappresentante legale;
3. attestazione di presa visione dei luoghi (Allegato 3).

Busta "B – Offerta economica".
L'Offerta economica, redatta utilizzando il modello allegato 2, deve essere espressa mediante indicazione del prezzo offerto (in cifre ed in lettere), debitamente sottoscritta e firmata dall'offerente o dal legale rappresentante o da un suo procuratore. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre e quello in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. 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.

DESCRIZIONE DELLE AREE
Le aree, accessibili da strada pubblica comunale, rientrano nel patrimonio disponibile dell'Ente e sono di seguito descritte:

- porzione di terreno sito in Comune di Sestu (CA), (area nuda) di circa mq 115, nella piazza Baden Powell fronte Via Guglielmo Marconi e distinta al N.C.T. del Comune censuario di Sestu (CA) al Foglio n. 40 particella 2482 parte, attualmente occupata da un impianto di telefonia mobile per effetto del contratto stipulato in data 06/03/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 6, in data 21/05/2018, al numero 004108, Serie 3T con scadenza fissata al 20/11/2026;
- porzione di terreno sito in Comune di Sestu (CA), (area nuda) di circa 100 mq, Località AIE Via Francesco Ignazio Mannu, c/o palazzetto dello sport, iscritto al N.C.T. di Sestu, al Foglio n. 42, Particella n. 806 parte, attualmente occupata da un impianto di telefonia mobile,

per effetto del contratto stipulato in data 10/10/2008 e successivi rinnovi, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 al N. 253 in data 20/02/2009 serie 3T con scadenza fissata al 07/10/2029.

OGGETTO

Sulle aree insistono attualmente impianti di telefonia mobile. E' previsto che in caso di mancato mantenimento della locazione precedente, al fine di consentire un nuovo servizio di telefonia mobile e trasmissione dati, ci saranno, negli opportuni tempi per il rispetto di quanto disposto nel presente bando, operazioni di sgombero.
Le aree saranno rese disponibili, libere da manufatti o impianti, direttamente a cura del precedente locatario, senza responsabilità a carico dell'Amministrazione.
La locazione è finalizzata al mantenimento di un impianto per il servizio di telefonia mobile e trasmissione dati, previo espletamento di tutte le eventuali pratiche di aggiornamento dei permessi, nel rispetto di tutti i vincoli urbanistici, edilizi e ambientali. Le aree dovranno essere esclusivamente adibite ai fini dell'installazione di impianti di telefonia mobile per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni. Non è ammesso alcun altro uso.

DURATA

Il periodo di durata della locazione viene definito in anni 30 dalla data di stipula della stessa. Alla scadenza del termine le aree torneranno nella piena proprietà e disponibilità dell'Amministrazione, con obbligo del locatario di rimuovere ogni manufatto o impianto non più utilizzato per l'esercizio dei servizi di telefonia mobile.
L'eventuale rinnovo non avverrà tacitamente, ma solo dopo una valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle condizioni contrattuali. Il locatario potrà recedere anticipatamente dal contratto, con un preavviso, comunicato con raccomandata con avviso di ricevimento, da inviarsi almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione; in tale evenienza non verrà riconosciuto dall'Amministrazione alcun rimborso per gli interventi effettuati, indennizzo, risarcimento o somma a qualsiasi altro titolo vantato, fatto salvo il risarcimento eventualmente originante da fatto illecito ex art. 2043 cod. civ.

PREZZO

Le aree comunali verranno concesse a corpo e non a misura per anni 30 (trenta) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e sono possedute dal Comune, con tutti gli inerenti diritti, canoni, oneri, ragioni, azioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti anche se non indicati nel presente avviso. Il prezzo base della locazione è fissato, per il periodo di riferimento di 30 anni, in €. 600.000,00 così ripartito:

IMMOBILE 1, €. 300.000,00 (trecentomila/00) oltre ad imposte e tasse a carico dell'aggiudicatario che si assumerà anche tutte le spese conseguenti;

IMMOBILE 2, €. 300.000,00 (trecentomila/00) oltre ad imposte e tasse a carico dell'aggiudicatario che si assumerà anche tutte le spese conseguenti.

Gli importi fissati dall'amministrazione derivano dalla proposta ricevuta dal locatario in essere con nota prot. n. 38100 del 21/09/2023.
Non sono ammesse offerte in ribasso né offerte disgiunte per singolo immobile.
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 è posta a carico dell'assegnatario, salvo gli obblighi di legge.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

I soggetti partecipanti al bando devono, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione, avere i seguenti requisiti:
· essere iscritti al Registro delle Imprese delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
· svolgere attività di gestione di reti telefoniche o TOWER COMPANY ed essere iscritti al Registro degli Operatori della Comunicazione (ROC) presso l'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni (AGCOM);
· non trovarsi nelle situazioni elencate nella domanda di ammissione (condanne penali, fallimento, ecc.);
· 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.

Si riconosce, in base all'attuale normativa, un diritto di prelazione in capo all'attuale titolare dell'impianto.

PRELAZIONE
Il presente avviso costituisce mera richiesta di manifestazione di interesse ai fini di indagine di mercato e non comporta per il Comune di Sestu alcun obbligo nei confronti dei soggetti partecipanti, né dà 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.
La locazione delle aree verrà conclusa mediante atti successivi al presente avviso pubblico.
E' riconosciuto all'odierna conduttrice il diritto di prelazione ai sensi degli artt. 38 e 39 della Legge n. 392/1978 come previsto dall'articolo 51 del D.lgs n. 259/2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche).

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO
L'aggiudicatario ha l'onere di eseguire i necessari interventi per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività di gestione di reti telefoniche.

CANONE
Per ciascun sito, il canone complessivo a base di gara, riferito all'intera durata trentennale della locazione, è stabilito in € 300.000,00 (euro trecentomila/00), da corrispondersi anticipatamente.
Oltre al canone di locazione, sono a totale carico del locatario:
· i lavori necessari per la corretta installazione delle apparecchiature, per la loro manutenzione, ordinaria e straordinaria, per la loro sostituzione e per l'aggiornamento dell'impianto, previo ottenimento delle autorizzazioni dove necessario;
· gli oneri legati alle coperture assicurative;
· le spese relative ad eventuali interventi e lavori effettuati dal locatario stesso. Tutti i suddetti lavori devono essere preventivamente autorizzati dal locatore;
· qualsiasi altro onere necessario per la gestione dell'impianto.
Per quanto non previsto dal contratto di locazione, le parti faranno riferimento alla disciplina civilistica.

SOPRALLUOGO

Gli operatori che intendano presentare l'offerta devono effettuare il sopralluogo presso le aree oggetto della presente manifestazione di interesse. Il sopralluogo può essere effettuato dal legale rappresentante della Società o da suo delegato.

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

L'apertura delle buste avverrà, in seduta pubblica, il giorno 22/12/2026 alle ore 10:00 presso l'ufficio Patrimonio, al piano primo del Comune di Sestu.

La Commissione procederà all'apertura, in seduta pubblica, della busta "A - Documentazione", e quindi successivamente, dopo la valutazione complessiva di tutta la documentazione prodotta, procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta B "Offerta economica".

L'aggiudicazione definitiva avverrà successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione.

L'Amministrazione si riserverà di non aggiudicare nel caso l'offerta presentata non risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

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.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura di cui all'oggetto. Il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio e SUAPE, Ing. Stefano Vizzarri;
email stefano.vizzarri@comune.sestu.ca.it;
tel. 070/2360256.

DISPOSIZIONI FINALI

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più di una manifestazione d'interesse.

Il Comune si riserva di rinviare, sospendere o annullare la procedura, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi. L'esito della procedura non vincolerà l'Amministrazione alla sottoscrizione del contratto con eventuali soggetti proponenti.

RICHIESTA INFORMAZIONI

Si precisa che gli interessati, per la presentazione della manifestazione di interesse, potranno richiedere chiarimenti ed ogni ulteriore informazione a:

Ing. Stefano Vizzarri - Responsabile del Procedimento, telefono: 070/2360256 e-mail: stefano.vizzarri@comune.sestu.ca.it PEC: protocollo.sestu@pec.it.

Sestu, li 19/11/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Ing. Stefano Vizzarri)

VIZZARRI
STEFANO
19.11.2026
16:26:18
GMT+01:00