



AVVISO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU TERRENI DI PROPRIETÀ COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE ED ESERCIZIO DI UN IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, (AGRIVOLTAICO), NEL COMUNE DI VALLEDOLMO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n° n° 33 del 25.11.2025 con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo finalizzato alla concessione del diritto di superficie su terreni di proprietà comunale per la realizzazione ed esercizio di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili nel Comune di Valledolmo;

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____ riguardante l'atto di indirizzo alla G.M. per la concessione del diritto di superficie su terreni di proprietà comunale per la realizzazione ed esercizio di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili;

RENDE NOTO

- Che questa Amministrazione intende procedere alla concessione del diritto di superficie, su terreni di proprietà dell'Amministrazione comunale, per la costruzione ed esercizio di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili (agrivoltaico) della potenzialità da 1 MW, nelle aree sotto individuate al punto 4;
- Che operatori dello stesso ambito possono manifestare il proprio interesse all'acquisizione del diritto di superficie dell'area sita nel Comune di Valledolmo come di seguito individuata al punto 4;

Il presente avviso non comporta per il Comune di Valledolmo 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.

1. Ente concedente.

Comune di Valledolmo – Via Chiavetta n. 56 (PA)

2. Oggetto.

Concessione del diritto di superficie su terreni di proprietà dell'Amministrazione comunale per la costruzione ed esercizio di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili, (agrivoltaico), della potenzialità da 1 MW nel Comune di Valledolmo (PA).

3. Durata della concessione.

Il diritto di superficie sarà concesso per un periodo di anni 25 (venticinque), decorrenti dalla data di entrata in esercizio dell'impianto con possibilità di successiva proroga o rinnovo

4. Individuazione del bene oggetto di concessione di diritto di superficie.

L'area in oggetto ha una superficie catastale pari ad Ha 04.04.64 è risulta così censita al catasto terreni del Comune di Valledolmo:

- Foglio 6 Particella 310 Sup. Catastale 3.240 mq. Qualità Seminativo (3.131)/pascolo (109);
- Foglio 6 Particella 311 Sup. Catastale 5.030 mq. Qualità Seminativo (4.581)/pascolo (449);
- Foglio 6 Particella 634 Sup. Catastale 14.985 mq. Qualità Seminativo;
- Foglio 6 Particella 635 Sup. Catastale 7.353 mq. Qualità Seminativo;
- Foglio 12 Particella 626 Sup. Catastale 4.335 mq. Qualità Seminativo;
- Foglio 12 Particella 628 Sup. Catastale 5.521 mq. Qualità Seminativo.

Si dà atto che sono in corso le procedure di aggiornamento catastale del compendio.

5. Pubblicazione

Il bando di gara è pubblicato sul sito internet del Comune di Valledolmo all'indirizzo <https://www.comune.valledolmo.pa.it> nella sotto sezione "Bandi di Gara e contratti" della sezione Amministrazione Trasparente - recapito telefonico 0921/544300, e-mail protocollo@comune.valledolmo.pa.it PEC protocollo@pec.comune.valledolmo.pa.it

6. Corrispettivo

Il corrispettivo, inteso quale compenso per il canone di affitto, a base d'asta è pari a **€ 14.445,65** annui, per un totale, dell'intero periodo di concessione del diritto di superficie, di **€ 361.141,25**;

L'area è concessa a corpo e non a misura in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, unicamente per la realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da immettere nella rete di trasporto nazionale.

L'area interessata dal presente avviso e successivo bando concessa in diritto di superficie rimane pertanto vincolata alla destinazione predetta.

I termini per il pagamento del canone stabilito, decorreranno dalla data dell'ottenimento di tutte le previste autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto e del successivo collegamento dell'impianto medesimo alla rete nazionale di distribuzione dell'energia elettrica, e comunque non oltre 6 mesi dalla data di stipula del contratto di superficie previsto dal presente bando.

Le successive 24 rate, di uguale importo, dovranno essere corrisposte entro il 31 dicembre di ciascun anno.

7. Descrizione sommaria

La concessione in uso della superficie avrà la durata di anni 25 (venticinque), decorrenti dalla entrata in esercizio dell'impianto con possibilità di successiva proroga o rinnovo.

Tutti i costi inerenti lo studio di fattibilità, progettazione, acquisizione pareri, realizzazione e messa in opera, manutenzione ordinaria e straordinaria inerente l'impianto agrivoltaico, saranno a carico del concessionario senza alcun onere finanziario a carico del Comune.

Sarà ancora a carico del concessionario, la realizzazione di tutte le idonee misure atte alla mitigazione dell'impatto ambientale legato alla realizzazione dell'impianto nell'area in oggetto che

verranno concordate in sede di stipula del contratto.

Il Comune di Valledolmo, fatte salve le autorizzazioni da acquisire a cura del richiedente, metterà a disposizione dei concessionari l'area sul quale dovrà essere realizzato l'impianto agrivoltaico per il tempo stabilito in premessa, compresi i tempi necessari per la realizzazione completa dell'intervento.

Il concessionario manterrà la proprietà superficiaria delle opere realizzate per tutta la durata della concessione e provvederà a corrispondere l'importo suindicato come da contratto corrispondendo al comune le rate annuali concordate.

Il concessionario in qualità di "*Soggetto Responsabile*" degli impianti fotovoltaici avrà diritto a ricevere dal Gestore Servizi Elettrici G.S.E. le tariffe incentivanti nonché i corrispettivi su indicati derivanti dalla vendita dell'energia immessa sulla rete elettrica nazionale.

A tal fine il concessionario dovrà curare a proprie spese la gestione di tutte le pratiche necessarie affinché sia ammesso a beneficiare delle tariffe incentivanti nonché i corrispettivi derivanti dalle tariffe incentivanti corrisposte dal G.S.E. nonché il compimento di tutti gli adempimenti richiesti per poter effettuare la vendita dell'energia al gestore e altro terzo acquirente.

8. Garanzie per la Partecipazione alla Procedura

Per quanto riguarda le garanzie per la partecipazione alla procedura si applica l'Art. 106 del D. Lgs. 36/2023 – CODICE APPALTI.

La Garanzia deve altresì coprire il perfetto e tempestivo smantellamento e rimozione dell'intero impianto agrivoltaico all'atto della cessazione contrattuale, per qualsiasi ragione essa avvenga, oppure per la rimozione delle ulteriori opere a servizio dello stesso impianto agrivoltaico che fossero eseguite dal concessionario con o senza le prescritte autorizzazioni

Le fidejussioni dovranno essere stipulate e consegnate al Comune, antecedentemente alla data stabilita per la firma del contratto.

9. Obblighi del Concessionario

Sono a carico del concessionario tutti gli oneri e spese, nessuno escluso, per l'acquisizione di tutti i titoli e/o autorizzazioni necessari per la progettazione, la realizzazione e messa in esercizio e gestione dell'impianto, delle opere e dei lavori che risulteranno necessari al funzionamento e collegamento dell'impianto agrovoltaitco alla rete nazionale di distribuzione dell'energia elettrica, la realizzazione e cura del verde. Relativamente a quest'ultima realizzazione, è precisato che, dovrà essere previsto già in sede di progettazione l'inserimento all'interno del sito di una siepe arbustiva o alberata, in grado di fornire un buon effetto di mascheramento dell'impianto.

Oltre a quanto già indicato restano a carico del concessionario eventuali oneri, adempimenti etc. ancorché non descritti e comunque necessari per la progettazione, realizzazione, attivazione e funzionamento dell'impianto.

Il concessionario dovrà tener conto di eventuali prescrizioni degli enti competenti oltreché del comune in sede di rilascio di autorizzazioni alla realizzazione.

Ad ogni buon conto, resta chiarito ed inteso che la **progettazione preliminare** dovrà essere preventivamente approvata dall'Amministrazione Comunale.

Le variazioni delle norme in materia non potranno comportare la revisione del contratto. Tuttavia consentiranno giusta causa di recesso qualora comportassero oneri eccessivi per il concessionario o minori introiti rilevanti (da intendersi nella misura pari o superiori al 20% dell'importo contrattuale).

I rapporti giuridici sorti in relazione alla realizzazione e gestione delle opere realizzate tra il concessionario ed eventuali fornitori non potranno essere trasferiti al Comune nemmeno allo scadere del contratto.

Resta espressamente escluso qualsiasi utilizzo delle aree da parte del concessionario per finalità diverse o comunque non connesse alla esecuzione di tutte quelle attività funzionali alla costruzione e gestione dell'impianto.

Il concessionario si obbliga a consentire l'accesso agli immobili a persone incaricate dal concedente per ispezionare gli immobili stessi al fine di accertarne lo stato di conservazione ed in generale l'adempimento degli obblighi posti a suo carico.

Alla scadenza del contratto l'area tornerà, senza oneri, nella piena e completa disponibilità del Comune di Valledolmo. Quanto su di essa realizzato sarà acquisito al patrimonio comunale senza alcun onere. Le opere con il relativo impianto dovranno essere consegnate in stato di efficienza e funzionamento. Nel caso in cui il comune non riterrà opportuna l'acquisizione gratuita dell'impianto, il concessionario sarà tenuto allo smantellamento e smaltimento degli impianti realizzati ed al ripristino dello stato dei luoghi con oneri a proprio carico, entro il termine di 12 mesi dalla data di scadenza del periodo di concessione del diritto di superficie.

Tale scelta sarà effettuata espressamente dal Comune di Valledolmo mediante apposita dichiarazione scritta da trasmettersi almeno 3 mesi prima della scadenza definitiva del contratto. Il comune potrà esercitare a mezzo di proprio personale funzioni di controllo e di sorveglianza sulla esecuzione dei lavori e sul regolare adempimento da parte del concessionario a tutte le obbligazioni nascenti dal presente bando o dalle specifiche normative vigenti, o che dovessero essere emanate.

Il concessionario è integralmente responsabile della gestione dell'impianto secondo le proprie scelte, nonché il rispetto degli obblighi ed oneri previsti nell'offerta. Il concessionario condurrà l'impianto sotto la completa responsabilità propria e dei propri dipendenti o collaboratori, sollevando il Comune da ogni pretesa e/o domande di terzi.

Il concessionario si obbliga ad impegnare nella prestazione dei servizi gestiti, personale tecnicamente qualificato garantendo al contempo l'applicazione regolare del contratto di lavoro di categoria e l'assicurazione del trattamento assistenziale e previdenziale prescritto. Il concessionario risponderà pertanto degli eventuali danni cagionati a terzi assumendo le necessarie e congrue coperture assicurative e risponderà inoltre degli eventuali danni e/o furti agli impianti e attrezzature, assumendo anche in tal caso le dovute coperture assicurative. Il concessionario provvederà alla pianificazione e programmazione delle attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di sicurezza e qualità, nonché l'efficienza, in modo da garantire la regolarità della gestione e la capacità produttiva degli impianti sino alla scadenza del contratto.

Il concessionario è tenuto a tenere indenne il Comune da ogni pretesa di terzi relativa o conseguente allo stato di manutenzione ed efficienza delle strutture, degli impianti e degli spazi aperti provvedendo alla stipula delle opportune garanzie assicurative.

Il concessionario eseguirà a sue spese tutte le attività necessarie per la connessione dell'impianto alla rete elettrica.

Pertanto la documentazione richiesta dal GSE verrà elaborata a cura e spese del concessionario che si assume pertanto la piena responsabilità in caso di insufficienza, inadeguatezza o incompletezza della stessa. Nell'ipotesi in cui alla scadenza della concessione il comune richieda la restituzione delle aree comprensive degli impianti il concessionario si obbliga a consegnare al comune il manuale d'uso, manutenzione e sicurezza e comunque tutta la documentazione tecnico-amministrativa e manutentiva.

Il concessionario si obbliga al pagamento dell'IMU, se e quanto dovuta, nelle forme di legge.

Il concessionario nel caso in cui la realizzazione dell'impianto comporti il passaggio attraverso parti comuni si impegna ad effettuare il medesimo con il minore incomodo per il comune e gli utilizzatori aventi titolo obbligandosi a rispettare le prescrizioni dell'amministrazione comunale.

10. Obbligo di sopralluogo

Il sopralluogo è obbligatorio, a pena di esclusione, presso l'area oggetto di concessione e sarà effettuato previo appuntamento, da richiedersi con tre giorni lavorativi di anticipo, con il Responsabile del Procedimento Arch. Guarino Marianna, che rilascerà apposito attestato, il quale dovrà allegarsi al resto della documentazione richiesta per la partecipazione al presente avviso, come specificato successivamente. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal titolare/legale rappresentante della ditta interessata ovvero da soggetto appositamente delegato dalla ditta interessata. Ogni delegato non potrà rappresentare più di una ditta.

11. Soggetti ammessi a partecipare e condizioni preferenziali con diritto a punteggio.

Possono partecipare alla procedura di gara tutti i soggetti che non versino in cause di esclusione ai sensi del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i (art. 94 e ss.) e siano in possesso dei requisiti generali ivi prescritti nonché in possesso dei seguenti requisiti speciali, a pena d'esclusione:

a) Requisiti di capacità tecnica e professionale:

- Poiché, sarà onere dell'aggiudicatario l'elaborazione del progetto per la realizzazione dell'impianto, il concorrente dovrà dimostrare di avvalersi di personale tecnico abilitato, interno o esterno, con relativa indicazione dei nominativi, dei titoli e delle principali prestazioni eseguite, che abbia realizzato, nel triennio antecedente la presentazione dell'offerta, prestazioni tecniche inerenti al settore delle energie rinnovabili per una potenzialità complessiva non inferiore alla potenza dell'impianto fotovoltaico che intende realizzare;

b) Ulteriori requisiti di preferenza con diritto a punteggio.

- L'impresa deve essere costituita o formata da almeno due giovani under 40, con sede nel territorio della regione siciliana, in possesso di titolo di studio laurea magistrale, ed almeno uno dei soggetti facenti parte dell'impresa, che abbia amministrato e/o faccia parte di società che ha ricevuto un titolo autorizzativo rilasciato da un altro comune siciliano (PAS), per la realizzazione di impianti fotovoltaici.

Non possono partecipare alla medesima gara i concorrenti che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'art .2359 del Codice Civile, ed i concorrenti per cui la stazione appaltante accerti che le relative offerte sono da imputarsi ad un unico centro decisionale sulla base di univoci elementi. È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti. I divieti di partecipazione alla presente procedura selettiva sono inoltre rinvenibili nel medesimo D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. nonché nel dispositivo di cui all'articolo 2359 Codice Civile.

12. Modalità presentazione della manifestazione di interesse

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune, a pena di

esclusione, entro le ore 13.00 del giorno 12 gennaio 2026.

Trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente. Il plico spedito rimane a completo rischio del mittente per quanto riguarda i termini di presentazione, pertanto non si darà corso pertanto all'apertura del plico che non risulti essere pervenuto all' Ufficio Protocollo del Comune entro le ore 13.00 del giorno stabilito.

All'esterno del plico, a pena di esclusione, dovranno essere chiaramente indicati il mittente e l'indirizzo di posta elettronica (ove ricevere eventuali comunicazioni), e dovrà, inoltre, essere riportata la seguente dicitura: "***Manifestazione di interesse per la concessione del diritto di superficie su terreni di proprietà comunale per la costruzione ed esercizio di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili (agrivoltaico)***".

Il plico dovrà essere debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, inoltre dovrà recare la dicitura: «NON APRIRE AL PROTOCOLLO», pena la ricevibilità dello stesso.

Non sono altresì ammesse le manifestazioni di interesse che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto.

Si procederà alla successiva gara successiva anche quando sia pervenuta una sola offerta valida, previo accertamento della congruità della stessa.

13. Modalità e criterio di aggiudicazione della gara ad evidenza pubblica.

L'aggiudicazione a seguito di gara, ad evidenza pubblica, da effettuarsi ai sensi ed agli effetti dell'art. 108 del D. Lgs. n. 36/2023, avverrà al concorrente che avrà presentato l'offerta economica più vantaggiosa per l'Amministrazione, il cui prezzo sia migliore (al rialzo) o almeno pari a quello posto a base d'asta.

L'aggiudicazione potrà essere disposta anche in presenza di una sola offerta valida, previo accertamento della congruità della stessa.

Il Comune di Valledolmo si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea rispetto all'oggetto della gara.

Nel caso in cui due o più concorrenti presentino la stessa miglior offerta ed essa sia accettabile, si procederà mediante sorteggio.

Non saranno ammesse, pena esclusione, offerte al ribasso.

14. Ulteriori condizioni.

I rapporti tra il soggetto aggiudicatario ed il Comune saranno disciplinati da apposita convenzione/contratto di cui allo schema tipo di questo Comune, il quale verrà stipulato mediante atto pubblico a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il comune di Valledolmo si impegna a sottoscrivere, quale proprietario dell'area in argomento, se del caso, la richiesta di eventuali permessi/autorizzazioni/concessioni necessarie per la realizzazione e/o gestione dell'impianto, senza comunque nessun onere a proprio carico.

Imposte, tasse, oneri e spese per la stipula, registrazione e trascrizione dell'atto di concessione del diritto di superficie sono a carico dell'aggiudicatario, nonché, come già anticipato, qualsiasi altro costo occorrente e necessario alla progettazione, realizzazione, gestione, manutenzione e smantellamento dell'impianto. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario qualsivoglia altro tipo di spesa inherente al subentro in ogni altro atto correlato, quali autorizzazioni, preventivi, contratti preliminari e ogni altro atto connesso alla presente procedura di gara.

Si precisa sin d'ora che eventuali scadenze del termine di validità dei preventivi per la realizzazione delle linee di connessione alla rete, con maggiori e/o comunque diverse spese a carico dell'aggiudicatario risulteranno interamente a carico dello stesso e non potranno essere in alcun modo addebitate al Comune di Valledolmo.

15. Disposizioni contrattuali a cui saranno assoggettate le parti contraenti.

Il diritto di superficie sull'immobile viene concesso a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi, oltre alle limitazioni d'uso imposte dagli Enti gestori e competenti derivanti dalla natura di ex cava di una parte dell'area oggetto del diritto di superficie.

Il contratto verrà rogato, interamente a spese dell'aggiudicatario, dal Segretario Generale del Comune di Valledolmo. Tutte le spese per l'atto e per la trascrizione nei registri immobiliari e la successiva cancellazione sono ad esclusivo carico del superficiario.

Il diritto di superficie costituito esclusivamente in favore del soggetto aggiudicatario, sarà finalizzato alla realizzazione e gestione dell'impianto agrivoltaico. È facoltà dell'aggiudicatario, la realizzazione di ulteriori impianti agrivoltaici, qualora il dimensionamento dell'area lo rendesse possibile. Non è da ritenersi consentito altro utilizzo del terreno. Il diritto di superficie non sarà in alcun modo cedibile a terzi, se non alle condizioni previste dall'art.116 del D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., nei limiti di compatibilità.

Il subentro nei diritti, documenti e atti vari connessi alla concessione del diritto di superficie avverrà mediante contratto avanti al medesimo Segretario Generale, interamente a spese dell'aggiudicatario.

Il corrispettivo offerto per il diritto di superficie annuale dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario al Comune in un'unica soluzione, contestualmente alla stipula del relativo rogito e nessun indennizzo/rimborso sarà dovuto dal Comune per il caso che, nel corso della concessione, l'esercizio dell'impianto venga a cessare per qualsiasi ragione.

Analogamente, il rimborso spese per il subentro nei diritti, documenti e atti vari connessi alla concessione del diritto di superficie dovrà avvenire in un'unica soluzione anticipata, contestualmente alla stipula del relativo rogito.

Fanno capo al soggetto aggiudicatario eventuali imposte e quant'altro previsto dalle leggi vigenti, anche se non espressamente indicate nel presente bando, per la realizzazione dell'impianto agrovoltaico.

A nessun titolo il concessionario richiederà al Comune somme per nessuna delle attività oggetto del presente bando e per nessuna attività finalizzata all'ottenimento della tariffa incentivante ed all'immissione in rete dell'energia elettrica ed alla sua vendita. Il Comune non assume alcuna responsabilità in caso di mancata erogazione o sospensione del conto energia, dovute a modifiche legislative o a mancata produzione di energia.

Nel caso in cui la richiesta di ottenimento di pareri/autorizzazioni non vada a buon fine l'aggiudicatario non avrà nulla a pretendere dall'Amministrazione Comunale quale rimborso di spese sostenute o in termini di rischio di impresa.

L'aggiudicatario terrà indenne l'Amministrazione Comunale da qualsivoglia responsabilità verso terzi, dovuta alla realizzazione e gestione dell'impianto, e sarà l'unico responsabile in caso di danneggiamenti, furti, rapine, mancata produzione, problemi tecnici, ecc. che dovessero occorrere all'impianto ed alla relativa area concessa. L'aggiudicatario, pertanto, sarà tenuto a stipulare polizza assicurativa RCT con primaria compagnia assicurativa volta a tutelare i terzi dai danni che potrebbero occorrere dalla realizzazione e gestione dell'impianto.

Fra i terzi dovrà essere incluso anche il Comune di Valledolmo, quale nudo proprietario del terreno.

16. Disponibilità degli atti e comunicazioni ufficiali - altre comunicazioni.

Il presente Avviso è consultabile sul sito internet del Comune di Valledolmo all'indirizzo <https://www.comune.valledolmo.pa.it> nella sezione bandi ed esiti di gare.

Tutta la documentazione aggiuntiva è disponibile presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Valledolmo.

Tutti gli atti, avvisi, rinvii, comunicazioni e provvedimenti relativi al presente procedimento, fatte salve le comunicazioni che il presente Avviso prevede, semplicemente comunicate via fax, saranno pubblicati sull'Albo Pretorio del Comune di Valledolmo e l'espletamento di tale forma di comunicazione sarà ritenuta sufficiente ad informare i concorrenti in merito.

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Marianna Guarino.

È possibile contattare il RUP per email guarinoarchitettomarianna@gmail.com nonché al n. di telefono 0921-544382.

I dati saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs.196/2003. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Valledolmo.

Il Comune di Valledolmo si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborsi di spese o quant'altro.

Valledolmo, lì.....