



COMUNE DI TERNO D'ISOLA

PROVINCIA DI BERGAMO

COPIA

VERBALE N. 138 DEL 02.08.2011

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: CANONE DI LOCAZIONE PER IL SITO UBICATO IN VIA CARBONERA - TERNO D'ISOLA. RINEGOZIAZIONE.

L'anno duemilaundici il giorno due del mese di agosto alle ore 19.00 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa e dallo Statuto, sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale. All'appello risultano:

1	CENTURELLI CORRADO	SINDACO	P
2	BUTTI ANTONIO	ASSESSORE	A
3	CARLI GIANNI ANDREA	ASSESSORE	P
4	MAFFEIS PARIDE	ASSESSORE	P
5	QUADRI ALBERTO	ASSESSORE	P
6	SALA GIANLUCA	ASSESSORE	P
7	VILLA GIAMBATTISTA	ASSESSORE	P
Totale Presenti			6
Totale Assenti			1
Totale Generale			7

Partecipa il Segretario Generale DOTT.SSA MARIA G. FAZIO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. CORRADO CENTURELLI - assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione formulata dall'Assessore Maffeis ed allegata alla presente;

RITENUTA la stessa meritevole d'approvazione;

VISTO il Bilancio di previsione, esercizio 2011 e pluriennale 2011/2013, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 04.03.2011;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, Geom. Pierangelo Previtali, sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi dell'articolo 49 del T.U.E.L. - D. Lgs 267/2000 - ed allegato alla presente;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Gestione Risorse Finanziarie, Rag. Flavia Sala, sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità contabile dell'atto, ai sensi dell'articolo 49 del T.U.E.L. - D. Lgs 267/2000 - ed allegato alla presente;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il D. Lgs n. 267/2000, con specifico riguardo all' art. 48;

CON VOTI favorevoli unanimi;

DELIBERA

DI APPROVARE la proposta di deliberazione citata in premessa che, allegata, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

DI TRASMETTERE copia del presente atto in elenco ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell' art. 125 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

VISTO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000 (T.U.E.L);

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

COPIA

ORGANO: **Giunta Comunale**
SERVIZIO: SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO: LAVORI PUBBLICI
PROPONENTE: Assessore Maffeis
Proposta N. 108/2011

OGGETTO: CANONE DI LOCAZIONE PER IL SITO UBICATO IN VIA CARBONERA - TERNO D'ISOLA. RINEGOZIAZIONE.

PREMESSO:

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 9.05.2000 veniva approvato lo schema di contratto di locazione di un'area di 50 mq di proprietà pubblica sita in Via Carbonera iscritta al N.C.T. al Foglio 9 , particella 3771 per la realizzazione delle infrastrutture necessarie all'impianto di un ripetitore per la telefonia mobile e la gestione successiva di tale impianto, come da proposta della società Siemens S.p.A. di Milano;
- che il suddetto contratto di locazione veniva sottoscritto dal Comune di Terno d'Isola e la società Siemens S.p.A. in data 10.07.2000 con durata di anni 9 ed un canone annuo di £. 36.000.000 (trentaseimilioni di Lire), oltre al versamento di una quota "una tantum" di £. 10.000.000 (diecimilioni di Lire);
- che in data 6.11.2001 prot. 10551 la società WIND Telecomunicazioni S.p.A. di Roma comunicava a questa amministrazione il subentro nel contratto di locazione in sostituzione della società conduttrice Siemens S.p.A. che aveva realizzato gli impianti, come gestore dei servizi di telefonia mobile;
- che il subentro definitivo è stato comunicato in data 22.11.2001 prot. 11158 con lettera che dichiarava la titolarità della stazione radio base codificata come BG060;

CONSIDERATO che il contratto di locazione dell'area sulla quale insistono gli impianti in oggetto è scaduto in data 10.07.2009;

VISTA la richiesta di rinnovo del contratto di locazione da parte della società WIND Telecomunicazioni S.p.A. pervenuta in data 23.06.2009;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 219 del 15.12.2009 di "Preso d'atto del contratto di locazione di un'area per la permanenza di una stazione radio base per telecomunicazioni tra il Comune di Terno d'Isola e la Società Wind"

PRESO ATTO che all'art. 4 – CANONI – del suddetto contratto il canone annuo di locazione è stato convenuto in Euro 22.100,00 I.V.A. esclusa, da corrispondere in rate a cadenza trimestrale anticipata di Euro 5.525,00;

VISTA la comunicazione trasmessa dalla Società Wind ed acclarata al protocollo generale del Comune di Terno d'Isola il giorno 20.04.2011 al n 5262 agli atti dell'Ufficio con la quale chiede la possibilità di aprire una trattativa al fine di ridurre il canone di locazione per il sito ubicato in Via Carbonera;

PRESO ATTO che la suddetta richiesta è dettata dai cambiamenti subiti dal mercato immobiliare delle locazioni e alla continua richiesta delle pubbliche amministrazioni per la riduzione ed ottimizzazione degli impianti di telecomunicazione, così come disciplinato dal Codice delle Telecomunicazioni elettroniche (d.Lgs. 1° agosto 2003 n. 259), Wind ha sottoscritto accordi di condivisione dei siti e delle antenne con altri operatori del settore, con l'obiettivo esplicito di continuare a migliorare la qualità della propria rete e ridurre il numero dei propri impianti;

ATTESE le trattative intercorse il nuovo contratto di locazione, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, prevede un canone annuale pari ad € 19.890,00 IVA esclusa, pertanto

con una riduzione del canone annuo del 10% pari a Euro 2.210,00 rispetto al precedente da corrispondersi in due rate semestrali anticipate;

RITENUTO di accogliere la nuova proposta di riduzione del canone;

SI PROPONE

DI PRENDERE ATTO della rinegoziazione del canone di locazione Wind per l'area di 50 mq di proprietà pubblica sita in Via Carbonera iscritta al al N.C.T. al Foglio 9 , particella 3771;

DI APPROVARE l'allegata bozza di contratto di locazione ridefinendo:

l'art. 2 "Durata"

l'art. 4 "Canoni"

l'art. 5 "Cessione del contratto e dei crediti "

DI DARE ATTO che la locazione avrà la durata di nove anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto;

DI ACCERTARE nel bilancio Comunale una minore entrata pari ad € 2.210,00

DI DARE ATTO che il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, il quale curerà tutti gli adempimenti derivanti dalla presente deliberazione.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Geom. Pierangelo Previtali, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Gestione del territorio esprime sulla presente proposta di deliberazione, in ordine alla solo regolarità tecnica e per quanto di propria competenza, il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del D. Lgs 267/00.

Terno d'Isola, il 08.07.2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

F.to Geom. Pierangelo Previtali

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

La sottoscritta Rag. Flavia Sala, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Gestione risorse finanziarie esprime sulla presente proposta di deliberazione, in ordine alla solo regolarità contabile e per quanto di propria competenza, il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del D. Lgs 267/00.

Terno d'Isola, il 30.07.2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE RISORSE FINANZIARIE

F.to Rag. Flavia Sala

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata redatta in 3 (tre) originali, uno per ciascuna delle parti contraenti, ed uno per l'Agenzia delle Entrate,

tra

il Comune di Terno d'Isola con Sede in Terno d'Isola (BG), Via Casolini n. 7, Codice Fiscale n. 82005730161, Partita IVA n. 00384900163, rappresentato in questo atto dal Geom. Pierangelo Previtali in qualità di Responsabile dell'Area Gestione del Territorio, con Decreto Sindacale n. __, del __/__/__, nato a _____ il __/__/19__, Codice Fiscale _____ e domiciliato per la carica in Terno d'Isola (BG), Via Casolini n. 7, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, ed in seguito indicato come "Locatrice"

e

WIND Telecomunicazioni S.p.A. - Società con Azionista Unico, direzione e coordinamento di WIND TELECOM S.p.A., con sede legale in Via Cesare Giulio Viola n. 48 - 00148 Roma, capitale sociale Euro 147.100.000,00 interamente versato, C.F. e P. IVA n. 05410741002, iscritta all'ufficio del Registro delle Imprese della CCIAA di Roma al n. 372348/1997, e nel R.E.A. al n. 884361, in persona di Davide Valtorta, nato a Carate Brianza il 09/02/1971, C.F. VLTDVD71B09B729B, che agisce in virtù della procura speciale Rep. n. 1020 - Racc. n. 464 del 19 Gennaio 2011, per atto del Dott. Vincenzo Ferrara, notaio in Roma, domiciliato per la carica presso la sede della Società, in seguito indicata come "Conduttrice".

premessi che

1) In data 29/07/2009 la WIND Telecomunicazioni S.p.A., con sede legale Via Cesare Giulio Viola n. 48 - 00148 Roma, capitale sociale Euro 147.100.000,00 interamente versato, C.F. e P. IVA n. 05410741002, iscritta all'Ufficio del Registro Imprese CCIAA di Roma al n. 372348/1997, in persona del Dott. Mauro Cantina, Roma il 15/01/1965, C.F. CNTMRA65A15H501D, in virtù della procura Rep. n. 82171 - Racc. n. 19426 del 23/03/2007, per atto del Dott. Paolo Silvestro, notaio in Roma, domiciliato per la carica presso la sede della Società, ha stipulato con il Comune di Terno d'Isola con Sede in Terno d'Isola (BG), Via Casolini n. 7, Codice Fiscale n. 82005730161, Partita IVA n. 00384900163, rappresentato nell'atto dall'Arch. Nicolò Alberto in qualità di Responsabile dell'Area Gestione del Territorio, nato a Reggio Calabria il 09/12/1970 e domiciliato per la carica presso la sede del Comune, un contratto di locazione avente ad oggetto la locazione di una porzione di terreno di circa 50mq sita nel Comune di Terno d'Isola, in Via Carbonera, iscritto al N.C.T. di Terno d'Isola al Foglio logico 9 (Foglio fisico 6), Particella 3771, per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;

2) le Parti di comune accordo intendono rinnovare il rapporto e pertanto il presente contratto annulla e sostituisce il contratto di locazione di cui in premessa con il presente atto.

Tutto ciò premesso, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO

La Locatrice, nella sua qualità di Proprietaria, concede in locazione alla Condittrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno di circa 50mq sita nel Comune di Terno d'Isola, in Via Carbonera, iscritto al N.C.T. di Terno d'Isola, al Foglio logico 9 (Foglio fisico 6), Particella 3771.

La Locatrice concede altresì alla Condittrice l'utilizzazione e l'occupazione degli spazi necessari per il passaggio cavi, cavidotti, la realizzazione dei necessari pozzetti di terra, degli elementi di condizionamento, dei quadri di servizio e di quant'altro necessario all'installazione e al funzionamento dell'impianto, così come indicato in linea di massima nella planimetria che viene sottoscritta dalle Parti per esteso e in ciascun foglio e che si unisce alla scrittura sub Allegato A come parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'immobile locato sarà utilizzato per l'installazione e mantenimento di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

La Locatrice garantisce alla Condittrice l'accesso, in ogni momento e senza restrizioni, a partire dalla sottoscrizione del presente contratto, all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per compiere le opere necessarie all'ottenimento permessi (ivi compresi gli accertamenti e i rilievi propedeutici all'utilizzo dell'immobile stesso), all'installazione delle apparecchiature di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Locatrice conferma di essere nella piena disponibilità dell'immobile di cui trattasi in quanto proprietario e non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte della Condittrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata.

La Locatrice si obbliga, inoltre, a far rispettare la presente scrittura privata in caso di alienazione o cessione ed altro titolo dell'immobile di cui al presente contratto, fermi restando i diritti della Condittrice di cui all'art.6.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

L'eventuale rinnovo potrà avvenire previa apposita deliberazione della Giunta Comunale, da assumersi entro 3 (tre) mesi dalla scadenza del contratto.

La disdetta del contratto può essere esercitata dalle Parti con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza mediante lettera Raccomandata.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che l'area locata è già utilizzata dalla Conduttrice per una stazione radio-base per telecomunicazioni, comprensiva di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni (nel seguito «l'impianto») per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni.

La Conduttrice avrà libero accesso e potrà effettuare, a proprie spese, per tutta la durata del contratto, i lavori necessari per la corretta installazione delle apparecchiature necessarie, per la loro protezione, per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, per la loro sostituzione e per l'aggiornamento dell'Impianto, compresi gli aggiornamenti legati al passaggio a nuove tecnologie per la trasmissione del segnale (c.d. swap tecnologico) , cui la Locatrice ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta degli Enti Pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Locatrice autorizza la Conduttrice al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (allacci pubblici servizi), con relativi appoggi, manufatti e quadri di servizio sull'area di proprietà o disponibilità del locatore (a titolo esemplificativo: prospetti, cortili, stradelli, viottoli, etc.) come meglio descritto nel precedente art.1.

Rimane inteso che il diritto di posizionare e mantenere i cavi e le strutture di cui sopra, trova titolo nel presente contratto ed è strettamente correlato alla funzionalità dell'impianto.

La Conduttrice dichiara che l'impianto è stato realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge.

Al termine della locazione dell'immobile, a richiesta della Locatrice, la Conduttrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, alla remissione dell'immobile in pristino ed alla rimozione delle installazioni.

La Locatrice concede alla Conduttrice la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie ad eventuali lavori e alla fornitura dei servizi di telecomunicazioni. Qualora però fosse necessario, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico della Conduttrice.

La Locatrice potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione dell'immobile oggetto del presente Contratto solo con la previa autorizzazione scritta dalla Conduttrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che stabilisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Conduttrice, pena riduzione del canone annuale di locazione del 35%, salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno derivante dalla incompatibilità degli impianti e salva la facoltà della conduttrice di risolvere immediatamente la presente scrittura privata dandone comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Si conviene espressamente che il diritto di installazione e mantenimento dell'Impianto, eventualmente anche nelle parti comuni, è condizione essenziale e imprescindibile per la stipula e la validità del presente Contratto per tutta la sua durata.

ART. 4 - CANONI

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 19.890,00 (Euro diciannovemilaottocentonovanta/00) annui, da corrispondere in 2 rate semestrali anticipate di Euro 9.945,00 (Euro novemilanovecentoquarantacinque/00) IVA *esclusa*, ciascuna da pagarsi con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito " _____", Agenzia di _____ (BS), Via _____, sul Conto Corrente n. _____, ABI _____, CAB _____, IBAN code _____, intestato a Comune di _____ (___).

Il canone è da intendersi onnicomprensivo sia delle aree locate sia delle aree concesse per il passaggio di cavi e quant'altro necessario per il funzionamento della stazione radio base, come meglio specificato nell'art.1.

Il canone predetto si intende lordo di eventuali ritenute di legge e, dietro richiesta scritta a mezzo raccomandata, potrà essere aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. ai sensi della Legge n. 392/78 e comunque in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti al momento della stipula del presente contratto. Il canone di locazione decorrerà e sarà versato a partire dalla data di cui all'art. 2.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo, superiore ai sessanta giorni (60 giorni) dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Condittrice, sono dovuti interessi di mora, qualora superiori a euro 5,00 (cinque) nella misura del tasso legale di interesse, fissato ex art. 1284 del codice civile, per i primi 60 giorni di ritardo e, dal sessantunesimo giorno in poi, dalla media aritmetica delle quotazioni dell'Euribor a un mese calcolata sul mese solare precedente a quello in cui cade il sessantunesimo giorno dalla scadenza della fattura, aumentata di due punti percentuali.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito alla Legge 392/78 all'art. 9) che gli oneri accessori siano interamente a carico del Locatore dell'Immobile.

ART. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI

Per patto espresso la Locatrice, concede alla Condittrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente contratto, a terzi, che siano gestori del pubblico servizio o che a questi siano legati con un rapporto riguardante la stazione radio base, o che siano società del Gruppo di cui la conduttrice fa parte, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Nel caso di cessione a terzi che non siano quelli sopra indicati, la cessione medesima seguirà le regole di legge. E' espressamente vietato ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere, derivanti dal presente contratto.

ART. 6 - CONDIZIONE RISOLUTIVA E RECESSO ANTICIPATO

6.1 Il Locatore consente che la Condittrice possa, ai sensi dell'art.27 - comma VII - legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, con preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

6.2 Le Parti stabiliscono che la Locatrice non avrà diritto a pretendere alcuna somma a nessun titolo (in via meramente esemplificativa e non esaustiva a titolo di canone, di risarcimento danni sia contrattuali sia extracontrattuali, o indennitario) ove la Condittrice eserciti la facoltà di cui al punto 6.1.

ART. 7 - REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

In deroga a quanto previsto dalla legge (Art. 8 L. 392/78) le spese di registrazione del presente contratto saranno interamente sostenute dalla Condittrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Condittrice.

A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le parti eleggono domicilio :

La Locatrice : Via Casolini, 7 – 24030 Terno d'Isola (BG)

La Condittrice : Via Cesare Giulio Viola, 48 – 00148 Roma

ART. 8 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia derivante dal presente contratto, sarà esclusivamente competente il Foro di Bergamo.

Terno d'Isola, _____

La Locatrice

La Condittrice

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale la locatrice in relazione al disposto nell'art. 1341 C.C. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli : 2) (Durata), 3) (Destinazione e uso dell'immobile), 5) (Cessione del contratto, dei crediti), 6) (Condizione risolutiva e recesso anticipato), 8) (Foro competente).

Per accettazione

La Locatrice

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to **Avv. CORRADO CENTURELLI**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **DOTT.SSA MARIA G. FAZIO**

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene oggi pubblicata all'Albo pretorio del Comune ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Terno d'Isola, il 31.08.2011

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **DOTT.SSA MARIA G. FAZIO**

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. – D. Lgs. 267/2000.

Terno d'Isola, il

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA MARIA G. FAZIO

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Addì, il 31.08.2011

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA MARIA G. FAZIO