



COMUNE DI PAPASIDERO

PROVINCIA DI COSENZA

COPIA

Deliberazione della Giunta Comunale

N. 32 del 21.07.2015	OGGETTO: Approvazione schema di contratto tra Galata SpA e Comune di Papasidero per il rinnovo del contratto di locazione codice CS075.
-----------------------------	---

L'anno **DUEMILAQUINDICI**, il giorno **VENTUNO** del mese di **LUGLIO** alle ore **18.30**, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

CONTE FIORENZO	Sindaco	PRESENTE
MARSIGLIA MARIO	Vice Sindaco	PRESENTE
OLIVA EMANUELE	Assessore	PRESENTE

Partecipa il Segretario Comunale, Dott.ssa PISANI FRANCA.

Il Sindaco, Ing. CONTE FIORENZO constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Costituita ai sensi della Legge 07/04/2014 n. 56 art. 1 comma 135.

Visto il T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali (Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267).

PARERI DELL'ATTO:

Delibera di Giunta Numero 33 del 21.07.2015

Riferiti alla proposta dell'area AMMINISTRAZIONE avente per oggetto: "Approvazione schema di contratto tra Galata SpA e Comune di Papasidero per il rinnovo del contratto di locazione codice CS075."

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Parere del Resp. del Servizio espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. D.lgs. 267/2000.

Visto l'art. 49 del T.U: approvato con D.lgs. 18/08/2000, n. 267 .

Esaminata la proposta di deliberazione

ESPRIME

Parere: Favorevole in ordine alla **Regolarita' Tecnica** della stessa.

Data: **21.07.2015**

Il Responsabile del servizio

F. to **Ing. MASTROIANNI EMIDIO**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Parere del Resp. del Servizio espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. D.lgs. 267/2000.

Visto l'art. 49 del T.U: approvato con D.lgs. 18/08/2000, n. 267 .

Esaminata la proposta di deliberazione

Rilevato che la spesa prevista trova la necessaria copertura finanziaria.

ESPRIME

Parere: Favorevole in ordine alla **Regolarita' contabile** della stessa.

Data: **21.07.2015**

Il Responsabile del servizio

F. to **Dott. FASANO RAFFAELE**

Oggetto: Approvazione schema di contratto tra Galata SpA e Comune di Papasidero per il rinnovo del contratto di locazione codice CS075.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- a) In data 06/09/2002 il Comune di Papasidero ha stipulato con la Siemens Mobile Communications S.p.A. un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Registro di Castrovillari in data 13/09/2002 al numero 1005, serie I, avente ad oggetto una porzione di terreno di mq.60 circa, sita nel Comune di Papasidero (CS), località Destri, distinta nel C.T. del Comune di Papasidero (CS), al Foglio 41, Particella 61;
- b) In data 15/09/2003 la Siemens Mobile Communications S.p.A. ha trasferito il contratto di cui al punto precedente alla Wind Telecomunicazioni S.p.A., che ne ha assunto tutte le relative obbligazioni;
- c) In data 18/02/2015 la Wind Telecomunicazioni S.p.A. ha costituito la società Galata S.p.A. a rogito notaio Atlante, repertorio 49870, raccolta 24634 ed ha conferito, nella medesima società, una serie di asset di cui è parte anche l'oggetto del contratto in essere;
- d) Si rende necessario stipulare un nuovo contratto di locazione, con efficacia dalla data di validità del presente atto;

RICHIAMATE le intese intercorse tra gli Uffici Comunali ed il dottor Buonanno della Galata SpA;

VISTA l'ultima bozza di contratto trasmessa a mezzo PEC dalla Direzione "Rental" della Galata SpA, acquisita in atti dell'Ente in data 01.07.2015, prot. 1638;

DATO ATTO che, a fronte di un minore importo previsto come corrispettivo rispetto al contratto scaduto, la Galata si è impegnata a migliorare i servizi offerti (potenziamento del segnale), ad aggiornare, a partire dal 2° (secondo) anno di locazione, il canone, come determinato e quantificato in contratto, annualmente in maniera automatica nella misura del 100% (in luogo del precedente 75%) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a prolungare da 6 a 9 anni la scadenza del contratto;

RITENUTO la suddetta bozza meritevole di approvazione;

ACQUISITI i pareri favorevoli sulla regolarità tecnica e contabile previamente formulati ed inseriti nel presente atto, espressi dal Responsabile del servizio interessato e dal Responsabile del servizio economico finanziario ai sensi dell'art. 49 T.U. D.Lgs. n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3 comma 1 D.L. n. 174/2012 convertito in Legge n. 213/2012;

A voti **UNANIMEMENTE FAVOREVOLI**, resi nelle forme di legge dagli aventi diritto;

D E L I B E R A

La premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

1.DI APPROVARE lo schema di contratto (Codice CS075) composto da n. 10 articoli, inerente il rinnovo del contratto di locazione tra questo Comune e Galata SpA avente ad oggetto una porzione di terreno di mq.60 circa, sita nel Comune di Papasidero (CS), località Destri, distinta nel C.T. del Comune di Papasidero (CS), al Foglio 41, Particella 61, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

2.DI AUTORIZZARE il responsabile dell'area Amministrativa alla stipula del citato contratto;

3. DI TRASMETTERE copia della presente a Galata SpA, per i successivi adempimenti di competenza;

4. DI RENDERE, con separata e successiva votazione, *UNANIMEMENTE FAVOREVOLE*, la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma IV° - Decreto Legislativo 267/00.

Il Sindaco
F.to: Ing. CONTE FIORENZO

Il Segretario Comunale
F.to: Dott.ssa PISANI FRANCA

Prot. N. 1852

Lì, 27.07.2015

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Certifico che copia di questa deliberazione della Giunta è stata affissa all'Albo Pretorio dell'Ente n. d'ord. pubbl. 153 oggi **27.07.2015** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al **11.08.2015** ai sensi dell'art. 124, primo comma, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Contestualmente all'affissione all'albo gli estremi di questa deliberazione sono stati inclusi nell'elenco prot.n. 1852 trasmesso ai Consiglieri Capo Gruppo in conformità all'art. 125, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Dalla Residenza Municipale, lì **27.07.2015**

Il Segretario Comunale
F.to: Dott.ssa PISANI FRANCA

È copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo

Dalla Residenza Municipale, lì **27.07.2015**



Il Segretario Comunale
Dott.ssa PISANI FRANCA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ad ogni effetto il giorno **27.01.2015**.

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. Lgs. N. 267/2000);

- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D. Lgs N. 267/2000);

Dalla Residenza Municipale
Lì, **30.01.2015**

Il Segretario Comunale
F.to: Dott.ssa PISANI FRANCA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

tra

il **Comune di Papasidero (CS)**, con sede in Via Municipio n.9, Codice Fiscale 83002140784, rappresentato in questo atto dal sig., nato a (...) il .../.../19...., in qualità di, domiciliato, per la carica, presso la Sede Comunale, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'ente che rappresenta, ed in seguito indicato come "Locatrice"

e

La **GALATA S.p.A.**, con sede legale in Roma, Via Carlo Veneziani n.56/L, capitale sociale euro 1.000.000,00 i. v., numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n.13264231005, in persona del dott. Paolo Paglione, nato a Roma il 30/09/1965, Codice Fiscale PGLPLA65P30H501B, domiciliato, per la carica, presso la sede della società, che agisce in virtù dei poteri conferiti giusta procura del notaio Vincenzo Ferrara, rilasciata, in Roma, in data 13/03/2015, rep.3486, raccolta 1782, registrato in Roma il 13/03/2015 al n.6194, serie 1T, in seguito denominata anche "Galata" o "Conduttrice"

Nel seguito congiuntamente indicate come le "Parti".

PREMESSO CHE

- a) In data 06/09/2002 il Comune di Papasidero ha stipulato con la Siemens Mobile Communications S.p.A. un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Registro di Castrovillari in data 13/09/2002 al numero 1005, serie I, avente ad oggetto porzione di terreno di mq.60 circa, sita nel Comune di Papasidero (CS), località Destri, distinta nel C.T. del Comune di Papasidero (CS), al Foglio 41, Particella 61;
- b) In data 15/09/2003 la Siemens Mobile Communications S.p.A. ha trasferito il contratto di cui al punto precedente alla Wind Telecomunicazioni S.p.A., che ne ha assunto tutte le relative obbligazioni;
- c) In data 18/02/2015 la Wind Telecomunicazioni S.p.A. ha costituito la società Galata S.p.A. a rogito notaio Atlante, repertorio 49870, raccolta 24634 ed ha conferito, nella medesima società, una serie di *asset* di cui è parte anche l'oggetto del contratto in essere;
- d) Si rende necessario stipulare un nuovo contratto di locazione, con efficacia dalla data di validità del presente atto.

Le premesse e gli allegati sono parti essenziali del 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 Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno di mq.60 circa, sita nel Comune di Papasidero (CS), località Destri, distinta nel C.T. del Comune di Cosenza (CS), al Foglio 41, Particella 61, il tutto, come risulta dall'allegata planimetria (sub Allegato A) che, sottoscritta dalle Parti, si unisce alla scrittura come parte integrante e sostanziale del presente atto (nel seguito il "Contratto").

Il terreno locato sarà utilizzato per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo Art.3.

La Conduttrice Galata S.p.A	La Locatrice Comune di Papasidero
--------------------------------	--------------------------------------

La Locatrice garantisce alla Conduttrice la possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per compiere le opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Locatrice conferma che l'immobile di cui trattasi è idoneo all'uso pattuito, di sua esclusiva proprietà e non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte della Conduttrice, 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 dichiara, inoltre, che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge e che essa detiene ogni necessaria autorizzazione o certificazione, che si obbliga a consegnare alla Conduttrice.

La Locatrice si obbliga, inoltre, a far rispettare il presente Contratto in caso di alienazione o cessione ad altro titolo dell'immobile di cui al presente Contratto, fermi restando i diritti della Conduttrice di cui all'art.6.

ART.2 – DURATA

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 01/07/2015 al 30/06/2024.

Le Parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il Contratto, si rinnoverà tacitamente per periodi di 9 (nove) anni in 9 (nove), se la Conduttrice non avrà comunicato alla Locatrice disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di scadenza al domicilio.

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le Parti convengono che, per la complessità degli Impianti che la Conduttrice collocherà nell'immobile oggetto del presente Contratto e le evidenti difficoltà connesse al loro spostamento (che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazioni), questa debba pervenire alla Conduttrice con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART.3 – DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati sono già utilizzati dalla Conduttrice per la realizzazione e manutenzione di impianti di telecomunicazioni, comprensivi di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature 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, cui la Locatrice ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta di enti pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Locatrice autorizza la Conduttrice, senza che le sia dovuta alcuna somma ulteriore rispetto a quanto previsto dall'Art.4 che segue, al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (allacci pubblici servizi e quant'altro necessario) sull'area di proprietà privata, ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio proprio del Locatore, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'Impianto, e dall'Impianto stesso al sistema di antenne.

La Condittrice dichiara che l'impianto è realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti ed a regola d'arte.

La Locatrice garantisce che fornirà alla Condittrice tutte le informazioni relative agli immobili oggetto della locazione, che siano necessarie al fine di adempiere agli oneri previsti dalla legge in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

In caso di svolgimento di lavori in regime di appalto la Locatrice si impegna a collaborare con la Condittrice e/o con le Ditte Appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza.

Alla cessazione della locazione la Condittrice si impegna alla rimessa dell'immobile in pristino stato e la Locatrice nulla potrà pretendere, a qualsivoglia titolo, per gli interventi realizzati dalla Condittrice nell'esercizio delle facoltà riconosciutele al presente atto.

La Locatrice concede alla Condittrice la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati. 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 Condittrice.

Si conviene espressamente che il diritto di installazione e mantenimento dell'Impianto, eventualmente anche nelle parti comuni condominiali, 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 6.926,00 (seimilanovecentoventisei/00), da corrisondersi in 2 (due) rate semestrali anticipate di Euro 3.463,00 (tremilaquattrocentosessantatre/00), ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del semestre, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito, filiale di, sul conto corrente, IBAN code : IT....., intestato al Comune di Papasidero.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dal 01/07/2015.

Il canone predetto, si intende lordo di eventuali ritenute di legge.

Le parti convengono che, a partire dal 2° (secondo) anno di locazione, il canone, come innanzi determinato e quantificato, verrà aggiornato annualmente in maniera automatica nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore ai 60 (sessanta) 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 sessanta 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.

La Condittrice si riserva in ogni caso il diritto di compensare, a mezzo di compensazione finanziaria, le somme a qualsiasi titolo dovute alla Locatrice con i propri crediti vantati a qualsiasi titolo verso lo stesso, indipendentemente dalla loro causa e dal momento in cui questi sono sorti.

La compensazione finanziaria è ammessa anche tra crediti e debiti nascenti da rapporti giuridici diversi.

La Condittrice Galata S.p.A	La Locatrice Comune di Papasidero
--------------------------------	--------------------------------------

Le Parti espressamente convengono che la Locatrice non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Conduttrice che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto.

ART.5 – CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI

Per patto espresso la Locatrice, concede alla Conduttrice 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 l’Impianto, 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’ fatto divieto di cedere, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Conduttrice. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia, né tantomeno possono essere incassati da soggetti diversi dal creditore che quest’ultimo abbia investito di potere rappresentativo e/o gestorio. A titolo esemplificativo sono quindi esclusi, tra gli altri, i mandanti ad esigere e le deleghe all’incasso.

Le Parti concordano, altresì, espressamente che la violazione di quanto disposto ai punti precedenti dà diritto a Galata di risolvere il rapporto ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 del Codice Civile, con conseguente diritto della Conduttrice al risarcimento dei danni.

ART.6 – RECESSO ANTICIPATO

La Locatrice consente che la Conduttrice possa, ai sensi dell’art.27 – comma VII – legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, con rilascio totale o parziale dell’immobile, con preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento trasmissione via fax.

In caso di rilascio parziale dell’immobile, il canone verrà rideterminato in un importo proporzionale alla superficie che rimarrà locata dalla Conduttrice.

ART.7 – REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Conduttrice, che si farà carico anche delle relative spese necessarie per la registrazione del presente Contratto.

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

La Locatrice: in Via Municipio n° 9 - 87020 Papasidero (CS);

La Conduttrice: in Via Carlo Veneziani n° 56 L - 00148 – Roma (RM).

ART.8 – FORO COMPETENTE

L’eventuale controversi sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Roma, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

ART.9 – RISERVATEZZA

La Locatrice si impegna a non rivelare a terzi le informazioni riservate, né ad utilizzarle per fini diversi dall’adempimento del presente Contratto.

La Conduttrice Galata S.p.A	La Locatrice Comune di Papasidero
--------------------------------	--------------------------------------

La Locatrice sarà ritenuta responsabile per la divulgazione non autorizzata di informazioni riservate effettuate dai propri impiegati, funzionari, rappresentanti o incaricati in genere e, pertanto, si impegna ad adottare tutte le necessarie precauzioni per impedire che ciò accada.

La Locatrice si impegna, altresì, a mantenere riservate e non rivelare a terzi, anche dopo la scadenza o risoluzione del presente Contratto, le informazioni riservate di cui al Contratto stesso.

Gli obblighi di riservatezza saranno per la Locatrice vincolanti per tutta la durata del presente Contratto salvo il caso in cui le informazioni debbano essere comunicate in forza di chiare disposizioni di legge, regolamento od ordine di una Pubblica Autorità.

ART.10 – DISPOSIZIONI FINALI

Le disposizioni di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime disposizioni e nella restante parte del presente atto, ivi inclusi gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Il presente Contratto costituisce la manifestazione completa degli accordi raggiunti fra le parti e annulla e sostituisce qualsiasi eventuale diversa e precedente pattuizione, anche verbale, tra le stesse intercorsa.

Ogni modifica od integrazione al presente Contratto non sarà valida e vincolante se non risulterà da atto scritto debitamente controfirmato per accettazione dalla parte nei cui confronti detta modifica o emendamento dovrà essere fatto valere.

....., lì/...../.....

La Locatrice

La Condutrice

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: 1) Oggetto 2) Durata, 3) (Destinazione e uso dell'immobile), 4) Canoni 5) Cessione del contratto e dei crediti, 6) Recesso anticipato 7) Registrazione e domicili contrattuali 8) Foro competente 9) Riservatezza 10) Disposizioni finali .

La Condutrice Galata S.p.A	La Locatrice Comune di Papisidero
-------------------------------	--------------------------------------

....., li .../.../.....

Per accettazione

La Locatrice

Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato A	Planimetria