



Comune di Carloforte
Provincia del Sud Sardegna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 12 del 27/03/2020

Adunanza ORDINARIA – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

OGGETTO: RINEGOZIAZIONE CANONI ED ESTENSIONE TEMPORALE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI N. 2 IMPIANTI RADIO IN LOCALITÀ LA GOLFA SALITA ROMBI - RIPORTATO NEL NCT DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 25, MAPPAL 72 (PARTE) - E IN LOCALITÀ SPALMATORE - RIPORTATO NEL NCT DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 35, MAPPAL 23 (PARTE) - IN CAPO ALLA GALATA S.P.A.. RISOLUZIONE DEI CONTRATTI IN ESSERE E STIPULA DI N. 2 NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.

L'anno **duemilaventi** addì **ventisette** del mese di **marzo** alle ore **17:00** nella sala delle adunanze consiliari, è stato convocato previa l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

PUGGIONI SALVATORE	Presente
DI BERNARDO ELISABETTA	Presente
ROMBI STEFANO	Presente
CURCIO AURELIANA	Presente
STRINA ANGELA MARINA	Presente
VERDEROSA GIOVANNI	Presente
GROSSO GIANFRANCO	Presente
ROMBI CESARE	Assente
GRANARA FRANCESCO	Presente
PENCO GIANLUIGI	Presente
PALA MASSIMO	Presente
MAGAI AURELIANA	Presente
RIVANO LORENZO	Assente
BIGGIO CESARE	Assente
BORGHERO ATTILIO	Assente

PRESENTI N. 11

ASSENTI N. 4

Partecipa il SEGRETARIO MARCELLO MARCO.

Il SINDACO nella sua qualità di Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti e quindi la piena validità della riunione, dichiara aperta la seduta.

Sono nominati scrutatori i Consiglieri: Angela Marina Strina e Aureliana Magai

Uditi gli interventi riportati nel verbale integrale di seduta a cui si rimanda

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere di regolarità tecnica e contabile, riportati con firma digitale

Il Sindaco con votazione espressa per alzata di mano, pone ai voti l'ordine del giorno specificato nella proposta n. **522 del 25/03/2020**, avente oggetto: **RINEGOZIAZIONE CANONI ED ESTENSIONE TEMPORALE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI N. 2 IMPIANTI RADIO IN LOCALITÀ LA GOLFA SALITA ROMBI - RIPORTATO NEL NCT DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 25, MAPPALE 72 (PARTE) - E IN LOCALITÀ SPALMATORE - RIPORTATO NEL NCT DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 35, MAPPALE 23 (PARTE) - IN CAPO ALLA GALATA S.P.A.. RISOLUZIONE DEI CONTRATTI IN ESSERE E STIPULA DI N. 2 NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.**, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

L'esito della votazione accertato è il seguente:

VOTANTI: N. 11

Favorevoli 11

Astenuti 0

Contrari 0

Visto l'esito della votazione il Consiglio Comunale

DELIBERA

Di approvare la proposta n. **522 del 25/03/2020** corredata dai pareri previsti dalle vigenti norme riportati con firma digitale.

Con separata votazione ed esito analogo, il presente punto viene dichiarato immediatamente esecutivo .

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
PUGGIONI SALVATORE

IL SEGRETARIO
MARCELLO MARCO



Proposta n° 522 del 25/03/2020

OGGETTO: RINEGOZIAZIONE CANONI ED ESTENSIONE TEMPORALE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI N. 2 IMPIANTI RADIO IN LOCALITÀ LA GOLFA SALITA ROMBI - RIPORTATO NEL NCT DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 25, MAPPALE 72 (PARTE) - E IN LOCALITÀ SPALMATORE - RIPORTATO NEL NCT DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 35, MAPPALE 23 (PARTE) - IN CAPO ALLA GALATA S.P.A.. RISOLUZIONE DEI CONTRATTI IN ESSERE E STIPULA DI N. 2 NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.

Su proposta del Sindaco – Salvatore Puggioni

PREMESSO CHE:

- in data 29.11.2002 l'Amministrazione Comunale ha stipulato con Eriksson Telecomunicazioni S.p.A. un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Frascati in data 08.04.2003 al numero 1770 Serie 3, avente ad oggetto porzione di terreno di circa mq 100 sito nel comune di Carloforte (SU) in Località La Golfa – Salita Rombi, riportato nel NCT dello stesso comune al Foglio 25, Mappale 72 (parte);
- in data 29.11.2002 l'Amministrazione Comunale ha stipulato con Ericsson Telecomunicazioni S.p.A. un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Frascati in data 08.04.2003 al numero 1772 Serie 3, avente ad oggetto porzione di terreno di circa mq 100 sito nel comune di Carloforte (CI) in località Spalmatore, riportato nel NCT dello stesso comune al Foglio 35, Mappale 23 (parte);
- i contratti di locazione di cui sopra sono stati ceduti da Eriksson Telecomunicazioni S.p.A. alla società Wind Telecomunicazioni S.p.A.;
- Wind Telecomunicazioni S.p.A. ha comunicato all'Ente la cessione del contratto relativa al sito identificato dal codice CA068 (Località La Golfa – Salita Rombi) e al sito CA094 (Località Spalmatore) – nota acquisita al Prot. n. 3763 del 01.04.2015 – mediante trasferimento del ramo di azienda alla società Galata S.p.A. con atto a rogito del Dott. Nicola Atlante, Notaio in Roma, Rep. 49870 – Racc. 24634;

CONSIDERATO che la Società Galata S.p.A. nell'anno 2017 esprime la volontà di stipulare due nuovi contratti, con rimodulazione dei canoni di locazione, risolvendo e sostituendo integralmente i contratti stipulati con la società Ericsson Telecomunicazioni S.p.A. nell'anno 2002, concordando con l'Amministrazione un canone annuo pari a € 6.700,00 per ognuno degli impianti installati;

VISTA la nota prot. 10615 del 08.11.2017, con la quale il Sindaco, a seguito delle comunicazioni intercorse con la società La Sia S.r.l. che, per conto della società Galata S.p.A., ha chiesto la revisione dei contratti in essere per la locazione dei due impianti radio, impartisce disposizioni al Responsabile dell'Area Servizi affinché provveda all'attivazione delle procedure per l'adesione alla suddetta offerta;

PRESO ATTO che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 191 del 10.11.2017 è stata approvata la proposta n. 2320 del 10.11.2017 e dunque la rinegoziazione dei contratti di locazione con la Società Galata S.p.A. - per le porzioni di aree di proprietà comunale distinte in catasto al Foglio 25 Mappale 72 (parte) e al Foglio 35 Mappale 23 (parte) - stabilendo un canone di locazione annuo pari a € 6.700 per ognuna delle due stazioni, Isono stati inoltre approvati gli schemi di contratto di locazione, allegati alla Deliberazione in oggetto, autorizzando il Responsabile dell'Area Tecnica Settore Urbanistica alla sottoscrizione degli stessi;

CONSIDERATO CHE:

- il Responsabile dell'Area Tecnica Settore Urbanistica ha ottemperato a quanto richiesto dal Sindaco con nota prot. 10615 del 08.11.2017 e a quanto Deliberato dalla Giunta Comunale, trasmettendo alla società Galata S.p.A. i contratti firmati digitalmente relativi ai due impianti di telecomunicazioni ubicati in Località Spalmatore (CA094) e il Località La Golfa – Salita Rombi (CA068);
- i contratti suddetti non sono stati ritrasmessi all'Ente con la firma della “parte conduttrice”;
- la società Galata S.p.A. ha versato - fino al 18.11.2019 (data di registrazione dei nuovi contratti) - alle casse dell'Ente i canoni di locazione relativi ai contratti stipulati con la Società Ericsson Telecomunicazioni S.p.A. e nello specifico riguardanti:
 - 1) il contratto di locazione stipulato in data 29.11.2002, registrato all'Agenzia delle Entrate di Frascati in data 08.04.2003 al numero 1770 Serie 3, avente ad oggetto porzione di terreno di circa mq 100 sito nel comune di Carloforte (SU) in Località La Golfa Salita Rombi, riportato nel NCT dello stesso comune al foglio 25, mappale 72 (parte);
 - 2) il contratto di locazione stipulato in data 29.11.2002, registrato all'Agenzia delle Entrate di Frascati in data 08.04.2003 al numero 1772 Serie 3, avente ad oggetto porzione di terreno di circa mq 100 sito nel comune di Carloforte (SU) in Località Spalmatore, riportato nel NCT dello stesso comune al foglio 35, mappale 23 (parte);

RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 121 del 30.10.2019 con la quale sono state annullate le disposizioni della Delibera di G.C. n. 191 del 10.11.2017, il cui contenuto è stato comunicato mezzo PEC alla società Galata S.p.A. in data 31.10.2019;

ACCERTATO che nonostante quanto disposto dalla Deliberazione G.C. n. 121 del 30.10.2019 la Società Galata S.p.A., ha proceduto in data 18.11.2019 alla trasmissione al sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate dei due contratti - rimodulati come da Delibera di G.C. n. 191 del 10.11.2017 - ai fini della registrazione, nello specifico:

- il sito in Località La Golfa Salita Rombi è stato registrato in pari data al n. 007989 – serie 3T, codice identificativo 13264231005;
- il sito in Località Spalmatore in pari data al n. 007990 – serie 3T, codice identificativo TSH19T007990000KB;

CONSIDERATO che il Sito in località La Golfa Salita Rombi - riportato nel NCT dello stesso comune al foglio 25, mappale 72 (parte) - e il Sito in località Spalmatore - riportato nel NCT dello stesso comune al foglio 35, mappale 23 (parte) – sono stati inseriti nel piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato con il Consiglio Comunale odierno, allegato al precedente punto all'O.d.G., con specifico intervento previsto di locazione trentennale per realizzazione e manutenzione di stazione radio per telecomunicazioni;

CONSIDERATO che la Società Galata S.p.A., nella persona incaricata Avv. Daniele Fontana, al fine di mantenere la funzionalità degli impianti di che trattatasi, in data 15.01.2020 ha richiesto di rinegoziare i canoni di locazione, estendendo la concessione delle aree meglio specificate in premessa con contratto ultranovennale, della durata di 30 anni, proponendo all'Amministrazione le seguenti condizioni economiche - valide sia per il Sito in Località Spalmatore, sia per il Sito in Località La Golfa Salita Rombi:

- LLT (locazione cd. a lungo termine) della durata di 30 anni;

- importo anticipato una tantum per i primi 30 anni pari € 55.000,00 per ciascuno dei due CTR;
- rinuncia alla restituzione di eventuali canoni già percepiti, con riferimento alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 191 del 10/11/2017;
- Sublocazione libera (come in attuali contratti di locazione);

CONSIDERATO che il Comune di Carloforte e la Soc. Galata S.p.A., avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono risolvere i predetti contratti - con efficacia dalla data di stipula dei nuovi contratti di locazione ultranovennale - sostituendoli integralmente con nuovi contratti di locazione ultranovennale oggetto della presente rimodulazione;

RITENUTO che l'istanza proposta dalla Società Galata S.p.A., sia meritevole di accoglimento;

VISTI gli schemi dei contratti di locazione, allegati alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale, ritenuti gli stessi meritevoli di approvazione;

PRESO ATTO che il Pubblico Ufficiale rogante potrebbe variare la formulazione di qualche clausola del contratto, senza in ogni caso modificare la sostanza e i termini dell'accordo;

PRESO ATTO CHE:

- gli impianti di telecomunicazione e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di detti impianti, sempreché siano esercitati dallo Stato o dai Concessionari per i servizi concessi ad uso pubblico, hanno carattere di pubblica utilità, come espressamente disposto dal 1° comma dell'Art. 231 del D.P.R. 29 marzo 1973 n. 156;
- il Protocollo di intesa stipulato tra l'ANCI e i principali operatori di telefonia mobile in data 11/12/2015 stabilisce nuovi criteri di calcolo dei canoni di locazione per le stazioni radio base, più vantaggiosi per gli stessi operatori alla luce delle considerazioni sulla pubblica utilità degli impianti;
- la Società richiedente è licenziataria, da parte dell'Autorità per le Garanzie delle Comunicazioni, a fornire alla collettività servizi di connettività in banda larga alla rete nazionale;

VISTO l'art. 86, comma 2, del D. Lgs. N. 259/2003, a norma del quale sono, in ogni caso, fatti salvi gli accordi stipulati tra gli Enti locali e gli operatori, per quanto attiene alla localizzazione, ubicazione e condivisione delle infrastrutture di comunicazione elettronica;

VISTO il vigente Programma di Fabbricazione adeguato al D.P.G.R. 1/AGO/1997 approvato con Decreto di Nulla-Osta dell'Assessorato Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 886/U del 3/AGO/1979 pubblicato nel B.U.R.S. il 01/10/1979;

VISTO il Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 26/04/2017, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 23 parte III del 11/05/2017;

RITENUTO opportuno concedere in locazione per anni 30, salvo rinnovo, alla Galata S.p.A., le porzioni di terreno comunale in Località La Gofa Salita Rombi - riportato nel NCT dello stesso comune al foglio 25, mappale 72 (parte) - e il Sito in località Spalmatore - riportato nel NCT dello stesso comune al foglio 35, mappale 23 (parte) - per l'installazione della stazione radio base;

ACCERTATO che nulla osta alla concessione in locazione delle dette porzioni di terreno alla Galata S.p.A., fatto salvo l'ottenimento delle eventuali predette autorizzazioni e i diritti di terze parti;

Dato atto che sulla proposta sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- ☒ ART. 49 DEL T.U. (Regolarità Tecnica)
- ☒ ART. 151 DEL T.U. (Regolarità Contabile)
- ☐ ART. 153 DEL T.U. (Verifica Veridicità previsioni di entrata e compatibilità delle spese)
- ☐ ART. 147 bis DEL T.U. (Controllo di Regolarità Amministrativa e Contabile)

Riportati con firma digitale,

VISTO il D. Lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

PROPONE CHE IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERI

1. **DI DARE ATTO** che il Comune di Carloforte e la Soc. Galata S.p.A., avendone reciproco interesse, intendono risolvere i seguenti contratti di locazione:
 - contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Asti il 18.11.2019 al n. 007989 – serie 3T, avente ad oggetto porzione di terreno di circa mq. 100 sita nel comune di Carloforte (CA) in località La Golfa – Salita Rombi, riportato nel NCT dello stesso comune al Foglio 25, mappale 72, sul quale insiste una infrastruttura di rete pubblica per telecomunicazione di dati, avente codice CA068;
 - contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Asti il 18/11/19 al n. 007990-serie 3T, avente ad oggetto porzione di terreno di circa mq. 100 sita nel comune di Carloforte (CA) in località Spalmatore, riportato nel NCT dello stesso comune al Foglio 35, mappale 23, sul quale insiste una infrastruttura di rete pubblica per telecomunicazione di dati, avente codice CA094;

sostituendoli integralmente con n. 2 nuovi contratti di locazione ultranovennale ;
2. **DI ACCOGLIERE** la proposta di rinegoziare i canoni di locazione della Società Galata S.p.A. estendendo la concessione per un periodo di 30 anni, per il posizionamento di una Stazione Radio Base (SRB) per telefonia mobile cellulare, per n. 2 siti di seguito indicati:
 - Località La Golfa Salita Rombi - riportato nel NCT dello stesso comune al foglio 25, mappale 72 (parte) – per una superficie di circa 100 mq;
 - Località Spalmatore - riportato nel NCT dello stesso comune al foglio 35, mappale 23 (parte) – per una superficie di circa 100 mq;
3. **DI ACCETTARE**, al fine di mantenere la funzionalità degli impianti di che trattatasi, le seguenti condizioni economiche - valide sia per il Sito in Località Spalmatore, sia per il Sito in Località La Golfa Salita Rombi:
 - LLT (locazione cd. a lungo termine) della durata di 30 anni;
 - importo anticipato una tantum per i primi 30 anni pari € 55.000,00 per ciascuno dei due CTR;
 - rinuncia alla restituzione di eventuali canoni già percepiti, con riferimento alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 191 del 10/11/2017;
 - Sublocazione libera (come in attuali contratti di locazione).
4. **DI STABILIRE** la durata della locazione in complessivi anni 30 (TRENTA), salvo rinnovo, dalla data di sottoscrizione dei contratti, che dovranno essere registrati presso l'Agenzia delle Entrate e trascritti nei pubblici registri Immobiliari;
5. **DI DARE ATTO** che il Sito in località La Golfa Salita Rombi - riportato nel NCT dello stesso comune al foglio 25, mappale 72 (parte) - e il Sito in località Spalmatore - riportato nel NCT dello stesso comune al foglio 35, mappale 23 (parte) – sono stati inseriti nel piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato con il Consiglio Comunale odierno, allegato al precedente punto all'O.d.G., con specifico intervento previsto di locazione trentennale per realizzazione e manutenzione di stazione radio per telecomunicazioni;
6. **DI APPROVARE** gli schemi dei contratti di locazione, allegati alla presente Deliberazione, da stipularsi con la Società richiedente, autorizzando il Responsabile dell'Area Tecnica-Settore LL.PP., Ing. Marco Stivaletta, alla loro sottoscrizione;
7. **DI DARE ATTO** che il Pubblico Ufficiale rogante potrebbe variare la formulazione di qualche

clausola del contratto, senza in ogni caso modificare la sostanza dell'accordo;

8. **DI RENDERE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134. Comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

(Codice sito CA094)

Sono presenti:

l'Amministrazione Comunale di Carloforte (CI) con Sede in Carloforte (CA), Via Garibaldi 72, C.F./Partita IVA n° 01760230928, rappresentata in questo atto dall'Ing. Marco Stivaletta in qualità di Responsabile Area – Settore LL.PP. ed Edilizia Pubblica, nato a Carbonia il 29.07.1986 e domiciliato per la carica in Carloforte (CA) Via Garibaldi 72, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Amministrazione Comunale che rappresenta, ed in seguito indicato come **“Locatrice”**

e

la Società GALATA S.p.A, società con unico socio soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cellnex Italia S.r.l., con sede legale in Roma, Via Cesare Giulio Viola, 43, 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, codice fiscale e partita IVA n. 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946, PEC: galata@pec.galatatowers.com, rappresentata in quest'atto da ... nata a ... il ..., nella sua qualifica di ... giusta procura del notaio ..., rilasciata in ... in data ..., rep. .. - Rogito n. .., registrato in ... il ... al n. ..., domiciliato per la carica presso la sede della Società, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Società che rappresenta in seguito denominata anche **“Galata” o “Conduttrice”**

(Nel seguito congiuntamente indicate come le “Parti”).

PREMESSO CHE

a) in data 29/11/2017 il Comune di Carloforte ha stipulato con Galata S.p.A. un contratto di locazione, registrato all'Agenzia delle Entrate di Asti il 18/11/19 al n. 007990-serie 3T, avente ad oggetto porzione di terreno di circa mq. 100 sita nel comune di Carloforte (CA) in località Spalmatore, riportato nel NCT dello stesso comune al Foglio 35, mappale 23, sul quale insiste una infrastruttura di rete pubblica per telecomunicazione di dati, avente codice CA094;

b) con delibera di Consiglio Comunale n. ... del ... è stato deliberato il rinnovo della locazione di area comunale, facente parte del patrimonio disponibile dell'ente, costituita da porzione di terreno di circa mq. 100 sita nel comune di Carloforte (CA) in località Spalmatore, riportato nel NCT dello stesso comune al Foglio 35, mappale 23 (parte) per stazione radio base per telecomunicazione, demandando altresì il Responsabile dell'Area Tecnica – Settore LL.PP. ed Edilizia Pubblica - alla sottoscrizione del contratto di concessione;

c) le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono risolvere il contratto indicato alla precedente lettera a), 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 circa mq. 100 sita nel comune di Carloforte (CA) in località Spalmatore, riportato nel NCT dello stesso comune al Foglio 35, mappale 23 (parte), 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 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 30 (trenta) con decorrenza dal ... (data di sottoscrizione del contratto).

Decorso tale periodo, è facoltà dell'Amministrazione Comunale sottoscrivere un nuovo contratto di locazione, previa apposita deliberazione dell'organo comunale.

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 (cd. swap tecnologico), 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 Locatrice garantisce che fornirà alla Conduttrice 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 Conduttrice e/o con le Ditte Appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza.

Alla cessazione della locazione 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 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 Conduttrice.

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 1.833,33 (Euro milleottocentotrentatre/33), da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 458,33 (Euro quattrocentocinquantotto/33), ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del trimestre, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Banco di Sardegna di Carloforte IBAN IT88B0101543860000065013662 intestato a Comune di Carloforte.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di validità del presente Contratto.

Le parti convengono che i canoni relativi alle 30 (trenta) annualità verranno corrisposti alla Locatrice in una unica rata anticipata di Euro 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00), a mezzo bonifico bancario, da corrispondere entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

La Locatrice dichiara di non esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, punto 8 del DPR 633/1972.

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

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore ai 90 (novanta) giorni dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Conduttrice, sono dovuti interessi di mora, qualora superiori a Euro 5,00 (cinque) nella misura del tasso legale di interesse, fissato ex art. 1284 C.C. 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. In caso di applicazione del regime IVA, si intendono esclusi dal conteggio degli interessi di mora gli eventuali giorni di ritardo causati dalla tardiva ricezione della fattura.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito dalla L. 392/1978, all'art. 9) che gli oneri siano interamente a carico della Locatrice dell'immobile.

La Conduttrice 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.

Le Parti si danno reciprocamente atto di non avere più nulla a pretendere in relazione al contratto di cui alla lettera a) delle premesse.

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.

Le Parti concordano che, nel caso di cessione a qualunque titolo del presente contratto, la Locatrice terrà manlevata e indenne la Conduttrice da qualsiasi pretesa di natura economica che possa essere avanzata dal soggetto subentrante nel contratto, in ogni tempo e per qualsivoglia titolo, ragione o causa in relazione alla corresponsione dei canoni versati anticipatamente per le prime 30 (trenta) annualità, così come concordate dalle Parti.

Le Parti rinunciano espressamente a qualsivoglia pretesa economica derivante dai pregressi rapporti, ogni credito/debito è da intendersi compensato con la sottoscrizione del presente contratto.

ART. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI – RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.

Per patto espresso tra le parti, la Locatrice concede alla Conduttrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente Contratto, a terzi, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Inoltre la Locatrice concede alla conduttrice la facoltà di ospitare all'interno dello spazio locato e/o sui propri impianti soggetti terzi operanti nel settore delle comunicazioni e/o telecomunicazioni.

E' fatto divieto alla Locatrice di cedere, a qualsiasi titolo e/o sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Condottrice. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare oggetto di alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia o di conferimento in società, 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 inclusi in tale divieto, tra gli altri, i mandanti mandati ad esigere, e le deleghe all'incasso e la costituzione di usufrutto in favore di terzi.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto, la conduttrice potrà sospendere il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla conduttrice; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla conduttrice o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la conduttrice avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al locatore fino al rilascio dell'immobile.

ART. 6 - PRELAZIONE – RISCOATTO – RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.

Per patto essenziale intercorso tra le parti, è fatto espresso divieto alla locatrice di procedere alla vendita dell'immobile effettuata con qualsiasi forma e, quindi, anche mediante vendita di quote societarie, e/o alla vendita del diritto di superficie in favore di terzi, senza aver preventivamente offerto alla conduttrice il diritto di prelazione, secondo le modalità stabilite dall'art. 38 L. 392/78, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile in espressa deroga all'art. 41 L.392/78. La violazione di tale divieto, fatto salvo ogni diritto risarcitorio in favore della conduttrice, darà luogo a diritto di riscatto in favore della conduttrice, esercitabile entro un anno dall'avvenuta trascrizione del contratto nei registri immobiliari della competente Conservatoria. Sia il diritto di prelazione che il diritto di riscatto dovranno essere assicurati all'odierno conduttore o suoi aventi causa anche nel caso di vendita in blocco ed anche nel primo anno successivo al termine della locazione, intendendosi quale termine iniziale quello dell'effettivo rilascio, salvo soltanto il caso che il contratto sia stato dichiarato risolto per morosità del conduttore.

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 Condottrice al risarcimento dei danni.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto in corso di locazione, la conduttrice potrà sospendere il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla conduttrice; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla conduttrice o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la conduttrice avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al locatore fino al rilascio dell'immobile.

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, al conduttore spetterà il diritto di prelazione anche in caso di nuova locazione, così come previsto dall'art. 40 L. 392/78, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile sia pur modificando l'ultimo comma e, quindi, estendendo fino a un anno il divieto di nuova locazione nel caso in cui il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile dichiarando di non volerlo locare a terzi.

In ogni caso, tutte le comunicazioni previste con il presente articolo (denuntiatio) dovranno essere eseguite dal locatore mediante comunicazione scritta da notificarsi alla conduttrice a mezzo Ufficiale Giudiziario presso la sede legale della Società.

ART. 7 - RECESSO ANTICIPATO

La Locatrice consente che la Condottrice 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 o trasmissione via fax.

In caso di recesso anticipato la Locatrice non sarà dovuta a rimborsare la quota di canone per il periodo non goduto.

ART. 8 - REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute dalla Conduttrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Conduttrice.

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

La Locatrice: in Via Garibaldi n. 72 - 09014 Carloforte (CI)

La Conduttrice: in Via Cesare Giulio Viola n.43- 00148 - Roma.

ART. 9 - FORO COMPETENTE

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

ART. 10 - 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 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. 11 - 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 Conduttrice

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

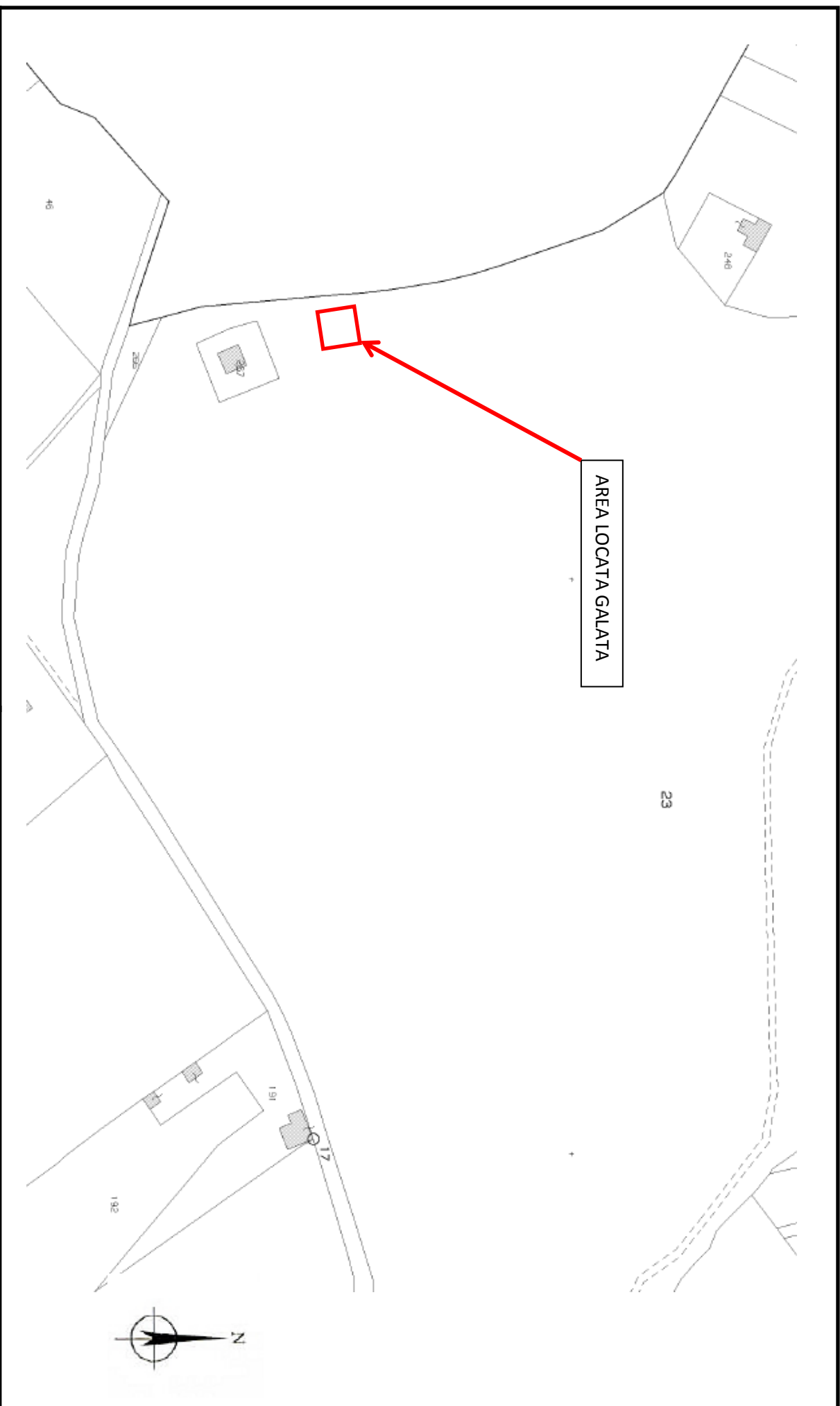
Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale la Locatrice in relazione al disposto nell'art. 1341 C.C. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 1) Oggetto 2) (Durata), 3) (Destinazione e uso dell'immobile), 4) Canoni 5) Cessione del contratto e dei crediti – Risoluzione ex art 1456 c.c.; 6) Prelazione-Riscatto –Risoluzione ex art 1456 c.c. 7) Recesso anticipato 8) Registrazione e domicili contrattuali 9) Foro competente 10) Riservatezza 11) Disposizioni finali .

_____ lì __/__/_____
Per accettazione
La Locatrice

Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato A	Planimetria

(Autentica firma da parte del Notaio)



AREA LOCATA GALATA

FIRMA _____

Cod. CA094
Località Spalmatore - CARLOFORTE (CA)
FOGLIO: 35
PARTICELLA: 23

CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

(Codice sito CA068)

Sono presenti:

l'Amministrazione Comunale di Carloforte (CI) con Sede in Carloforte (CA), Via Garibaldi 72, C.F./Partita IVA n° 01760230928, rappresentata in questo atto dall'Ing. Marco Stivaletta in qualità di Responsabile Area – Settore LL.PP. ed Edilizia Pubblica, nato a Carbonia il 29.07.1986 e domiciliato per la carica in Carloforte (CA) Via Garibaldi 72, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Amministrazione Comunale che rappresenta, ed in seguito indicato come **“Locatrice”**

e

la Società GALATA S.p.A, Società con unico socio soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cellnex Italia S.r.l., con sede legale in Roma, Via Cesare Giulio Viola, 43, 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, codice fiscale e partita IVA n. 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946, PEC: galata@pec.galatatowers.com, rappresentata in quest'atto da ... nata a ... il ..., nella sua qualifica di ... giusta procura del notaio ..., rilasciata in ... in data..., rep. .. - Rogito n..., registrato in ... il ... al n. ..., domiciliato per la carica presso la sede della Società, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Società che rappresenta in seguito denominata anche **“Galata” o “Conduttrice”**

(Nel seguito congiuntamente indicate come le “Parti”)

PREMESSO CHE

- a) in data 29/11/2017 il Comune di Carloforte ha stipulato con Galata S.p.A. un contratto di locazione, registrato all'Agenzia delle Entrate di Asti il 18/11/19 al n. 007989-serie 3T, avente ad oggetto porzione di terreno di circa mq. 100 sita nel comune di Carloforte (CA) in località La Golfà – Salita Rombi, riportato nel NCT dello stesso comune al Foglio 25, mappale 72 (parte), sul quale insiste una infrastruttura di rete pubblica per telecomunicazione di dati, avente codice CA068;
 - b) con delibera di Consiglio Comunale n. ... del ... è stato deliberato il rinnovo della locazione di area comunale, facente parte del patrimonio disponibile dell'ente, costituita da porzione di terreno di circa mq. 100 sita nel comune di Carloforte (CA) in località La Golfà – Salita Rombi, riportato nel NCT dello stesso comune al Foglio 25, mappale 72 (parte) per stazione radio base per telecomunicazione, demandando altresì il Responsabile dell'Area Tecnica – Settore LL.PP. ed Edilizia Pubblica - alla sottoscrizione del contratto di concessione;
 - c) le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono risolvere il contratto indicato alla precedente lettera a), 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 circa mq. 100 sita nel comune di Carloforte (CA) in località La Golfà – Salita Rombi, riportato nel NCT dello stesso comune al Foglio 25, mappale 72, 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 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 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 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 Condittrice.

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 Condittrice di cui all'art.6.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 30 (trenta) con decorrenza dal ... (data di sottoscrizione del contratto).

Decorso tale periodo, è facoltà dell'Amministrazione Comunale sottoscrivere un nuovo contratto di locazione, previa apposita deliberazione dell'organo comunale.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati sono già utilizzati dalla Condittrice 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 Condittrice 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 (cd. swap tecnologico), 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 Condittrice, 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 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 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 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 1.833,33 (Euromilleottocentotrentatre/33), da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 458,33 (Euroquattrocentocinquantotto/33), ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del trimestre, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Banco di Sardegna di Carloforte IBAN IT88B0101543860000065013662 intestato a Comune di Carloforte.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di validità del presente Contratto.

Le parti convengono che i canoni relativi alle 30 (trenta) annualità verranno corrisposti alla Locatrice in una unica rata anticipata di Euro 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00), a mezzo bonifico bancario, da corrispondere entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

La Locatrice dichiara di non esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, punto 8 del DPR 633/1972.

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

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore ai 90 (novanta) 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 C.C. 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. In caso di applicazione del regime IVA, si intendono esclusi dal conteggio degli interessi di mora gli eventuali giorni di ritardo causati dalla tardiva ricezione della fattura.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito dalla L. 392/1978, all'art. 9) che gli oneri siano interamente a carico della Locatrice dell'immobile.

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.

Le Parti si danno reciprocamente atto di non avere più nulla a pretendere in relazione al contratto di cui alla lettera a) delle premesse.

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

Le Parti concordano che, nel caso di cessione a qualunque titolo del presente contratto, la Locatrice terrà manlevata e indenne la Condittrice da qualsiasi pretesa di natura economica che possa essere avanzata dal soggetto subentrante nel contratto, in ogni tempo e per qualsivoglia titolo, ragione o causa in relazione alla corresponsione dei canoni versati anticipatamente per le prime 30 (trenta) annualità, così come concordate dalle Parti.

Le Parti rinunciano espressamente a qualsivoglia pretesa economica derivante dai pregressi rapporti, ogni credito/debito è da intendersi compensato con la sottoscrizione del presente contratto.

ART. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI – RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.

Per patto espresso tra le parti, la Locatrice concede alla Condittrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente Contratto, a terzi, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Inoltre la Locatrice concede alla conduttrice la facoltà di ospitare all'interno dello spazio locato e/o sui propri

impianti soggetti terzi operanti nel settore delle comunicazioni e/o telecomunicazioni.

E' fatto divieto alla Locatrice di cedere, a qualsiasi titolo e/o sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Condittrice. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare oggetto di alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia o di conferimento in società, 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 inclusi in tale divieto, tra gli altri, i mandanti mandati ad esigere, e le deleghe all'incasso e la costituzione di usufrutto in favore di terzi.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto, la conduttrice potrà sospendere il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla conduttrice; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla conduttrice o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la conduttrice avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al locatore fino al rilascio dell'immobile.

ART. 6 - PRELAZIONE – RISCOATTO – RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.

Per patto essenziale intercorso tra le parti, è fatto espresso divieto alla locatrice di procedere alla vendita dell'immobile effettuata con qualsiasi forma e, quindi, anche mediante vendita di quote societarie, e/o alla vendita del diritto di superficie in favore di terzi, senza aver preventivamente offerto alla conduttrice il diritto di prelazione, secondo le modalità stabilite dall'art. 38 L. 392/78, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile in espressa deroga all'art. 41 L.392/78. La violazione di tale divieto, fatto salvo ogni diritto risarcitorio in favore della conduttrice, darà luogo a diritto di riscatto in favore della conduttrice, esercitabile entro un anno dall'avvenuta trascrizione del contratto nei registri immobiliari della competente Conservatoria. Sia il diritto di prelazione che il diritto di riscatto dovranno essere assicurati all'odierno conduttore o suoi aventi causa anche nel caso di vendita in blocco ed anche nel primo anno successivo al termine della locazione, intendendosi quale termine iniziale quello dell'effettivo rilascio, salvo soltanto il caso che il contratto sia stato dichiarato risolto per morosità del conduttore.

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 Condittrice al risarcimento dei danni.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto in corso di locazione, la conduttrice potrà sospendere il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla conduttrice; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla conduttrice o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la conduttrice avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al locatore fino al rilascio dell'immobile.

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, al conduttore spetterà il diritto di prelazione anche in caso di nuova locazione, così come previsto dall'art. 40 L. 392/78, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile sia pur modificando l'ultimo comma e, quindi, estendendo fino a un anno il divieto di nuova locazione nel caso in cui il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile dichiarando di non volerlo locare a terzi.

In ogni caso, tutte le comunicazioni previste con il presente articolo (denuntiatio) dovranno essere eseguite dal locatore mediante comunicazione scritta da notificarsi alla conduttrice a mezzo Ufficiale Giudiziario presso la sede legale della Società.

ART. 7 - RECESSO ANTICIPATO

La Locatrice consente che la Condittrice 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 o trasmissione via fax.

In caso di recesso anticipato la Locatrice non sarà dovuta a rimborsare la quota di canone per il periodo non goduto.

ART. 8 - REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute dalla Condottrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Condottrice.

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

La Locatrice: in Via Garibaldi n. 72 - 09014 Carloforte (CI)

La Condottrice: in Via Cesare Giulio Viola n.43- 00148 - Roma.

ART. 9 - FORO COMPETENTE

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

ART. 10 - 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 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. 11 - 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 Condottrice

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 – Risoluzione ex art 1456 c.c.; 6) Prelazione-Riscatto –Risoluzione ex art 1456 c.c. 7) Recesso anticipato

8) Registrazione e domicili contrattuali 9) Foro competente 10) Riservatezza 11) Disposizioni finali .

_____ lì __/__/____

Per accettazione

La Locatrice

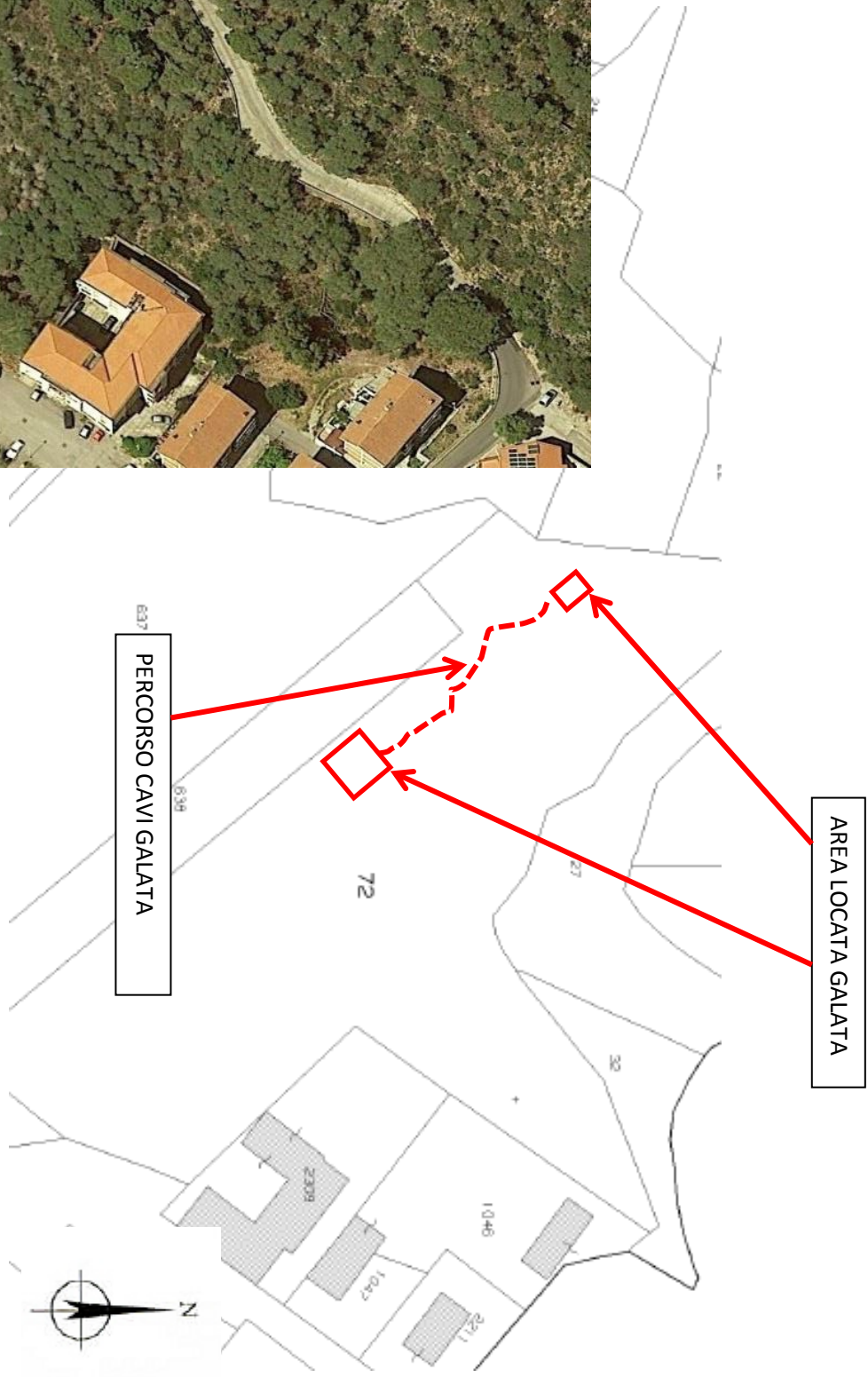
Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato A	Planimetria

(Autentica firme da parte del Notaio)



AREA LOCATA GALATA



AREA LOCATA GALATA

PERCORSO CAVI GALATA

FIRMA _____

Cod. CA068
Località La Gofa – Salita Rombi - CARLOFORTE (CA)
FOGLIO: 25
PARTICELLA: 72



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sud Sardegna

Proposta N. 522 / 2020

AREA LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA PUBBLICA

OGGETTO: RINEGOZIAZIONE CANONI ED ESTENSIONE TEMPORALE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI N. 2 IMPIANTI RADIO IN LOCALITÀ LA GOLFA SALITA ROMBI - RIPORTATO NEL NCT DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 25, MAPPAL 72 (PARTE) - E IN LOCALITÀ SPALMATORE - RIPORTATO NEL NCT DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 35, MAPPAL 23 (PARTE) - IN CAPO ALLA GALATA S.P.A..
RISOLUZIONE DEI CONTRATTI IN ESSERE E STIPULA DI N. 2 NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 25/03/2020

IL DIRIGENTE

ROBUSCHI ROSARIA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sud Sardegna

Proposta N. 522 / 2020

AREA LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA PUBBLICA

OGGETTO: RINEGOZIAZIONE CANONI ED ESTENSIONE TEMPORALE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI N. 2 IMPIANTI RADIO IN LOCALITÀ LA GOLFA SALITA ROMBI - RIPORTATO NEL NCT DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 25, MAPPALE 72 (PARTE) - E IN LOCALITÀ SPALMATORE - RIPORTATO NEL NCT DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 35, MAPPALE 23 (PARTE) - IN CAPO ALLA GALATA S.P.A..
RISOLUZIONE DEI CONTRATTI IN ESSERE E STIPULA DI N. 2 NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 25/03/2020

IL DIRIGENTE
STIVALETTA MARCO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)