

Reg. Delibera N° 80  
Prot. N.  
Seduta del 25/03/2010

Originale



## COMUNE DI MAROSTICA

Provincia di Vicenza

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE TERRENO E PORZIONE DI IMMOBILE SITI IN VIA ANCONETTA PER APPARRECHIATURE RADIOTELEFONICHE CON IL GRUPPO TELECOM ITALIA SPA**

L'anno duemiladieci, addì venticinque del mese di marzo, nella Sala del Sindaco alle ore 17.00, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco rag. Gianni Scetto la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Generale Reggente Dott. Gabriele Dal Zotto.

Intervengono i Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	carica amministrativa	Presenti
SCETTRO rag. Gianni	SINDACO	SI
BERTAZZO prof. Alcide	VICE-SINDACO	SI
BONAN rag. Riccardo	ASSESSORE	SI
BUCCO geom. Simone	ASSESSORE	SI
COSTA arch. Mariateresa	ASSESSORE	SI
MINUZZO ing. Matteo	ASSESSORE	SI
MORESCO dott. Ivan	ASSESSORE	SI
OLIVIERO S.Ten. cav. Giuseppe	ASSESSORE	SI

PRESENTI: 8

ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE TERRENO E PORZIONE DI IMMOBILE  
SITI IN VIA ANCONETTA PER APPARECCHIATURE RADIOTELEFONICHE CON IL  
GRUPPO TELECOM ITALIA SPA**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 26 del 3.2.1998 con la quale veniva deliberato di locare porzione di terreno e parte del fabbricato esistente entrambi situati in Via Anconetta n. 3 nella disponibilità del Comune, in favore della TIM spa Telecom Italia Mobile per installazioni di apparecchiature di telefonia mobile;

Dato atto che il contratto di locazione iniziato con la TIM il 1° aprile del 1998 è di prossima scadenza il 31.3.2010 per decorrenza dei termini (6 anni + 6);

Dato atto che con il Gruppo Telecom Italia spa si è addivenuto ad un accordo per rinnovare la locazione di tipo commerciale ai sensi della legge 392/1978, per ulteriori sei anni eventualmente prorogabili per altri sei, con inizio contratto dal 1.4.2010.

Visto la nuova bozza di contratto allegata alla presente sub A) per farne parte integrante e sostanziale;

Acquisiti, sulla proposta di deliberazione, i pareri favorevoli, rispettivamente espressi per quanto di competenza del responsabile dell'Area I^ Affari Generali e Servizi alla Popolazione e dell'Area 2^ Economica e Finanziaria (regolarità contabile) ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, nonché il visto di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 97, comma 2 del D.Lgs. 267/2000 e dall'art. 65 comma 3° del vigente statuto comunale"

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

**DELIBERA**

1. Di approvare la nuova bozza di contratto di locazione degli immobili indicati in premessa allegata sub A) alla presente delibera;
2. Di autorizzare la firma contrattuale il responsabile dell'Area 3^ Economico Finanziaria in quanto responsabile anche dell'ufficio patrimonio.
3. di approvare le seguenti clausole contrattuali essenziali:
  - durata della locazione 6 anni eventualmente prorogabile, fatto salvo l'esercizio del diniego ai sensi dell'art. 29 della legge 392/78;
  - canone di locazione €12.000,00 + IVA con indicizzazione istat
  - autorizzazione alla sub-locazione dell'immobile per un massimo di tre gestori oltre al gruppo telecom con adeguamento del canone nella misura del 50% per ogni sub locazione;
  - libero accesso del conduttore all'immobile con servitù di passaggio per cavi e impianti.

Con separata votazione la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D. Lgs 267/2000 (T.U.E.L.).

**COMUNE DI MAROSTICA      PROVINCIA DI VICENZA**  
**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI TIPO COMMERCIALE AI SENSI DELLA LEGGE**  
**27.7.1978 N. 392**

**tra**

1) Il dr. Gabriele Dal Zotto, nato a Sandrigo il 7.11.1962 domiciliato per la sua carica presso il Comune di Marostica, il quale dichiara di intervenire nella stipula di quest'atto nella sua qualità di capo area 1<sup>^</sup>, affari generali e servizi alla popolazione e quindi di agire esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Marostica (Codice Fiscale 82000830248 P.IVA 00255650244) autorizzato a stipulare i contratti nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4<sup>°</sup> lettera c) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, ed in forza del decreto sindacale del 31.12.2009 prot. 9081 di seguito al presente atto denominato anche semplicemente "locatore";

**e**

Telecom Italia S.p.A con sede legale in Milano, Piazza degli Affari, 2 codice fiscale e P.IVA 00488410010, iscrizione al registro A.E.E.IT08020000000799, capitale sociale € 10.673.865.180,00 i.v., qui rappresentata dal Sig. Agnoletto Moreno, nato a Bolzano (BZ), il 15/04/1954, domiciliato per la carica in Milano (MI), Piazza Affari n. 2, in possesso del conferimento di poteri e revoca, giusto atto notarile del notaio Maria Chiara Bruno in Roma rep. 22032 del 29.01.2010, allegato sub A), conferiti dal procuratore ing. Ocare Cichetti nato a Pizzoli (AQ) il 17.6.1951, di seguito indicata anche come "conduttore".

**PREMESSO**

- che il Comune di Marostica è proprietario, avendolo catalogato come bene facente parte del patrimonio disponibile, del terreno catastalmente censito nel territorio Comune di Marostica, Catasto Terreni, Foglio 12, Mappali 478 , 479 e 795 per complessivi mq. 1.470 ca. con destinazione urbanistica impianti tecnologici e parte del 795 strada;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. del 80 del 25/03/2010 ha approvato il presente schema di contratto di locazione;
- che la locazione decorrerà dal 01/04/2010.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

le Parti convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1- Oggetto**

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Il locatore, concede in locazione al conduttore, che accetta, una porzione di terreno di mq. 25 ca. ricadente sul mapp. 478 dove è ubicata l'antenna e porzione di fabbricato adibito a impianti tecnologici (acquedotto) di mq. 31 ca. ricadente nel comune di Marostica (VI), Via Anconetta, n. 3 iscritto al NCEU/Catasto Terreni del Comune di Marostica al Foglio 12, mapp. n. 479. Il terreno e la porzione di fabbricato risultano meglio evidenziati nell'allegata planimetria che, sottoscritta dalle parti, si unisce alla presente scrittura privata (all. sub B) come parte integrante e sostanziale. La parte colorata in giallo riguarda il terreno in cui ricade l'antenna e la parte colorata in azzurro riguarda l'immobile dove sono ubicati le apparecchiature tecnologiche. Il tutto verrà chiamato, in seguito, per brevità "immobile". Rientrano nella locazione anche quelle porzioni di terreno che di fatto raccolgono gli impianti tecnologici sotterranei del conduttore e i relativi pozzetti, insistenti sempre nei mappali 478-479 e 795

Il locatore, nella sua qualità di proprietario dell'immobile, dichiara che sullo stesso non insistono diritti, personali o reali di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del conduttore, il quale resta pertanto manlevato da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata.

Il locatore nella sua qualità di proprietario dichiara che l'immobile fa parte del proprio patrimonio disponibile.

Il locatore si impegna a far rispettare il presente contratto anche in caso di alienazione o cessione dell'immobile stesso e garantisce al conduttore che i terzi acquirenti o cessionari dell'immobile

locato proseguiranno nel rapporto contrattuale di locazione per tutta la sua durata ed alle condizioni pattuite con la presente scrittura.

#### **ART. 2 - Scopo della locazione**

L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per l'installazione di infrastrutture per reti di tele e/o videocomunicazioni. Il conduttore, solo dopo aver individuato e concordato con il locatore lo spazio necessario potrà, a sua cura e spese eseguire sull'immobile gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione degli impianti, e quanto fosse agli stessi correlato, nonché quelli per la loro allocazione integrazione, modifica e sostituzione. E' concesso inoltre la facoltà di eseguire tutte quelle opere di protezione e sicurezza (ai sensi del D.L.vo n. 81/2008) dell'impianto, che si ritengano opportune.

Il locatore concede, inoltre, al conduttore il passaggio a piedi e con ogni mezzo di trasporto di sua proprietà, ritenuto idoneo per la tipologia degli spazi e del terreno oggetto della locazione. Dovrà essere posta massima cura e diligenza per non arrecare danni alle strutture comunali, nell'esecuzione di propri lavori di installazione, o di sgombero.

La realizzazione di tali opere, diritti e usi non comporterà per il conduttore alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone. In merito a tutti i lavori ed interventi summenzionati, il locatore riconosce al conduttore la facoltà di richiedere alle competenti autorità le autorizzazioni necessarie e qualora fosse indispensabile, si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del conduttore. Il locatore consente al personale del conduttore o autorizzato dallo stesso, ad accedere al suddetto suolo e al fabbricato, per compiere opere di installazione e/o di manutenzione, in qualunque momento e senza alcuna richiesta di autorizzazione. A tale scopo saranno consegnate, con apposito verbale copia delle chiavi del 1° cancello di accesso su via Anconetta. Il personale del conduttore dovrà essere munito di tesserino di riconoscimento, per ogni intrusione nei locali.

#### **ART. 3 – Durata**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabili di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale. Al locatore è consentito il diniego di rinnovazione contrattuale alla prima scadenza ai sensi dell'art. 29 della legge 27.7.1978 n. 392, qualora egli intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali. La locazione, inizierà a decorrere dal 01/04/2010.

#### **ART. 4 - Recesso del conduttore**

Le Parti convengono che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante raccomandata A.R., almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **ART. 5 - Canoni**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 12.000,00 (dodicimila/00) più I.V.A. di legge, suddiviso in quattro rate trimestrali di Euro 3.000,00 (tremila/00) più I.V.A., ciascuna da corrisondersi entro la prima decade del primo mese di ciascun trimestre, con bonifico bancario presso la Banca Popolare di Marostica – Tesoreria del Comune di Marostica, codice IBAN: IT 24 S 05572 60501 T20990000001.

Il locatore farà pervenire al conduttore la relativa fattura in originale quietanzata tra il giorno 10 (dieci) del primo mese del trimestre di riferimento e il giorno il 10 del mese successivo al trimestre di riferimento, (quindi entro tre mesi) al fine di permettere al conduttore, Telecom Italia, di regolarizzarne gli aspetti fiscali ai sensi dell'art. 6, comma 8, del Decreto Legislativo 471/1997, dandone comunicazione contestuale agli uffici preposti.

Il canone riferito al trimestre aprile-giugno 2010 sarà eccezionalmente pagato entro fine maggio 2010 con le medesime modalità innanzi descritte.

Le fatture da emettersi intestate a Telecom Italia S.p.A. (Gestione fatture ex Tim Italia) Piazza degli Affari, 2 Milano, dovranno essere inviate, tramite posta ordinaria o prioritaria, al seguente indirizzo:  
- Telecom Italia S.p.A. c/o Centro Servizi Amministrativi del Gruppo Telecom Italia CASELLA POSTALE N. 2 VIA ALFIERI, 10 10120 TORINO

A partire dal secondo anno di locazione, il canone potrà essere aggiornato, previa espressa richiesta del locatore da formularsi per iscritto di anno in anno, 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. Gli aggiornamenti di canone dovranno essere fatturati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT.

È vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le Parti.

In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai trenta giorni dalla scadenza del pagamento, il locatore avrà diritto agli interessi in misura legale calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento, fatto salvo a ritardi dovuti per colpa del locatore nell'emissione della relativa fattura sopra citata.

#### **ART. 6 - Cessione e sublocazione**

Il locatore attribuisce al conduttore la facoltà di cedere il presente contratto nei limiti dell'art. 1594 del codice civile. Si concede inoltre la facoltà di sub-locare anche parzialmente gli spazi locati.

Nel caso di sub-locazioni che avvengano a favore di società estranee al Gruppo Telecom, il conduttore accetta fin d'ora un adeguamento del canone nella misura del 50% (cinquanta per cento) del canone iniziale, per ciascuna sub locazione, eventualmente rivalutato in base agli indici istat dopo il secondo anno. E' consentito sub-locare ulteriormente sempre e solo alle medesime condizioni per un massimo di 3 nuovi gestori. L'inizio del contratto di sub-locazione decorre dalla data d'inizio dei lavori da parte dello stesso sub-locatore, e dovrà essere comunicato tramite raccomandata A.R. dal conduttore, ai sensi dell' art. 20 legge 253/1950.

La mancata o incompleta comunicazione è causa di risoluzione contrattuale come richiamato dal successivo art. 23 stessa legge.

#### **ART. 7 – Manutenzione**

Ai fini della manutenzione degli apparati installati e per ogni necessità di servizio il locatore concede al conduttore garanzie all'accesso all'immobile locato ed alle relative strutture e pertinenze in qualsiasi momento come indicato al precedente art. 2. Resta tuttavia inteso e convenuto che l'accesso agli spazi che ospitano le infrastrutture locate, per le attività suddette, ad esclusione di quelle che rivestano il carattere d'urgenza saranno espletate dalle ore 8,00 alle ore 17,00.

#### **ART. 8 – Ripristino**

Il conduttore, qualora richiesto dal locatore, provvederà a propria cura e spese ed entro i necessari tempi tecnici, alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'immobile locato. Resta inteso che il locatore dovrà inoltrare tale richiesta al conduttore, a pena di decadenza, per iscritto tramite Raccomandata A. R., almeno 3 (tre) mesi prima della data del termine della locazione, ovvero della data in cui diverrà efficace l'eventuale recesso del conduttore. Fermo quanto sopra, il locatore manifesta fin d'ora la disponibilità a negoziare in buona fede con il conduttore un accordo che abbia ad oggetto, in luogo dell'esecuzione degli interventi di rimissione in pristino dell'immobile da parte del conduttore medesimo, la corresponsione, da parte di quest'ultimo, di un importo monetario da determinarsi congiuntamente.

Indipendentemente dal ripristino dell'immobile, il locatore si impegna a garantire l'accesso di imprese incaricate dal conduttore per l'effettuazione degli interventi di smontaggio ed asporto delle infrastrutture installate, unitamente a qualsiasi altro accessorio o bene di pertinenza. Per ogni danno causato, anche a terzi, dalle operazioni di ripristino e di smontaggio sarà esclusivamente responsabile il conduttore e il locatore sarà sollevato da ogni responsabilità diretta.

A maggior esplicitazione dell'impegno sopra descritto, il locatore dichiara e riconosce che tale accesso potrà avvenire in ogni tempo ed indipendentemente da qualsivoglia diritto vantato del locatore ai sensi del presente contratto, ma non protrarsi oltre 6 mesi dalla data di comunicazione sopra richiamata.

#### **ART. 9 - Riservatezza**

Il locatore si impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al conduttore e altresì si impegna ad osservare le disposizioni dei D.Lgs. 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e successive modifiche ed integrazioni. Le disposizioni di cui al presente articolo

produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto. Il locatore autorizza sin da ora il conduttore a far trattare i propri dati da terzi all'uopo nominati.

**ART. 10 - Variazioni al testo del contratto.**

Qualsiasi modifica aggiunta o soppressione da apportare al testo del presente contratto dovrà essere concordata tra le Parti e potrà avere validità solo a seguito di sottoscrizione di una appendice con la medesima forma contrattuale.

**ART. 11 – Clausole fiscali e registrazione del contratto**

Ai fini fiscali si dichiara che il presente contratto di locazione è soggetto all'imposta sul valore aggiunto, per cui si richiede la registrazione in misura proporzionale del 1 % a sensi del d.l. 223/2006 con oneri ripartiti in parti uguali, escluse marche da bollo che sono a totale carico del conduttore.

**Art. 12 - Domicili contrattuali**

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

Il locatore al domicilio indicato dal Comune, Via Tempesta n. 17 - 36063 Marostica (VI);

Il conduttore al seguente indirizzo operativo: Telecom Italia - Gestione del Patrimonio SRB - via Carducci, 24 - 30174 Mestre -Venezia (VE).

**Art. 13 – Controversie**

Per ogni controversia derivante dal presente contratto è esclusivamente competente il giudice ordinario competente per il foro di Bassano del Grappa.

**Art. 14 - Disposizioni finali**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rimanda alla normativa vigente in materia e al codice civile in materia di contratti. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto, unitamente a tutti i suoi allegati, è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa attenta negoziazione di ciascuna clausola dello stesso e dei predetti allegati.

Il locatore

Il conduttore

---

**Condizioni generali di contratto**

Con riferimento a quanto contrattualmente sopra steso, il locatore in relazione al disposto nell'art. 1341 del C.C. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 1) Oggetto 2) Scopo della locazione 3) Durata 5) Canone 6) Cessazione e sub locazione immobile 13) controversie.

Il Locatore

Il Conduttore

---

Oggetto :       **CONTRATTO DI LOCAZIONE TERRENO E PORZIONE DI IMMOBILE SITI  
IN VIA ANCONETTA PER APPARRECHIATURE RADIOTELEFONICHE  
CON IL GRUPPO TELECOM ITALIA SPA**

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Marostica, li 24/03/2010

Il Responsabile del Settore  
Affari Generali e Servizi Alla Popolazione  
dott. Gabriele Dal Zotto

---

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA**

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile e alla copertura finanziaria di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Marostica, li 24/03/2010

Il Responsabile dell'Area 2^  
Elisabetta Biliato

---

### **PARERE DI CONFORMITA'**

La proposta di deliberazione è conforme alle norme legislative, statuarie e regolamentari.  
Il presente parere è reso nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, comma 2, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e art. 65, comma 3, dello Statuto Comunale.

Marostica, li 25/03/2010

Il Segretario Generale Reggente  
Dott. Gabriele Dal Zotto

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente  
rag. Gianni Scetto

Il Segretario Generale Reggente  
Dott. Gabriele Dal Zotto

---

### ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto SEGRETARIO GENERALE che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il : **15/04/2010** ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi del 1° comma dell' art. 124 del D. Lgs. Nr. 267 del 18/08/2000 (T.U.E.L.).

Il Segretario Generale  
Francesca Lora

---

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, visti gli atti d'ufficio

#### ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune in data \_\_\_\_\_ e che contro la stessa non è stato presentato alcun ricorso.
- è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Segretario Generale Reggente  
Dott. Gabriele Dal Zotto

---

- Segretario
- Ufficio personale
- Servizi Sociali
- Servizi Demografici
- C.e.d.
- Ufficio Cultura e Biblioteca
- Ufficio Segreteria e Contratti
- Area 1^ Affari Generali
- Area 2^ Economico Finanziaria
- Area 3^ Lavori Pubblici
- Ufficio Progettazione
- Area 4^ Sviluppo del Territorio – Urbanistica
- Vigili
- Protezione Civile
- Unione dei Comuni