



COMUNE DI GRATTERI

Provincia di Palermo



COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.72 del 25.11.2019

OGGETTO: Atto di indirizzo in merito alla rimodulazione del contratto di locazione con la società Galata S.p.A. dell'immobile sito nel Comune di Gratteri, località S. Emiliano, per il mantenimento di una stazione radio per telecomunicazioni.

L'anno **duemiladiciannove** e questo giorno **venticinque** del mese di **novembre** alle ore **17,00** nella sala delle adunanze della Sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza l'Avv. Giuseppe Muffoletto nella sua qualità di Sindaco e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti sigg:

	Presente	Assente
1) MUFFOLETTO Giuseppe - Sindaco	X	
2) PORCELLO Antonella - Vice Sindaco	X	
3) BONANNO Serafino - Assessore	X	
4) CIRRITO Nico - "	X	
5) TEDESCO Antonio - "	X	

Partecipa il Segretario Comunale D.ssa Catena Patrizia Sferruzza

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- In data 17.09.2001 il Comune di Gratteri ha stipulato con la Società S.I.T.E. S.p.A., con sede legale in Bologna, Via del Tuscolano n. 15, un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio del registro di Bologna, in data 21.09.2001, al n. 6285, avente ad oggetto la porzione di terreno, di mq 55 circa, sito nel Comune di Gratteri, località San Emillano, riportato nel N.C.T. al Foglio 18, Particella 499, per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;
- in data 15.04.2004 la suddetta S.I.T.E. S.p.A. ha ceduto il contratto alla società Wind Telecomunicazioni S.p.A.;
- La Società Wind Telecomunicazioni S.P.A. in data 18 febbraio 2015 ha costituito la Società Galata S.p.A., a rogito notaio Atlante, repertorio 49870, raccolta 24634, e ha conferito nella medesima Società una serie di asset di cui è parte anche il contratto sopra citato;
- in data 21.03.2016 il Comune di Gratteri ha stipulato con la Società Galata S.p.A. contratto di locazione – Codice Contratto PA146-4237- registrato all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio territoriale di Asti in data 07.04.2016 al n.3290, avente per oggetto la porzione di terreno di cui si è detto sopra, per il mantenimento della una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;
- In data 03.12.2018 la Società Galata S.p.A. (ex Wind) con nota prot. n. 7482 ha proposto, visti i cambiamenti subiti dal mercato immobiliare delle locazioni, di rimodulare il contratto in essere adeguando nuovamente sia il canone di localizzazione che la durata del contratto medesimo;
- A seguito di intercorse comunicazioni e proposte, con nota prot. 4889 del 03.10.2019 questa Civica Amministrazione al fine di definire bonariamente la questione, proponeva alla Società sue ultime determinazioni;
- Sulla base di tali pattuizioni il nuovo contratto di locazione avrà la durata di anni 9 ed un canone annuo di € 3.800,00, oltre aggiornamento automatico nella misura del 100% della variazione accertata dall'istat a far tempo dal secondo anno di locazione, con pagamento anticipato delle prime 5 annualità (euro 19.000,00),
- Pertanto al fine di evitare eventuale rescissione contrattuale da parte di Galata S.p.A., con conseguente mancato introito derivante dalla suddetta locazione, tenuto conto, fra l'atro, delle ridotte dimensioni del bene nonché della sua scarsa appetibilità economica, acconsentire alla richiesta di rinegoziazione sopra citata;
- Ritenuto, altresì, formalizzare la locazione mediante apposita scrittura privata;
- Assunti i pareri ai sensi dell'art. 12 del L.R. 30/2000;
- Visto lo statuto comunale,

DELIBERA

1. Di esprimere parere favorevole alla rinegoziazione del contratto di locazione in essere con la Galata S.p.a, per la concessione della porzione di terreno comunale sito in località S.Emiliano riportato in catasto al foglio di mappa 18, particella 499, per il mantenimento di una stazione radio base per la telefonia mobile;
2. Di stabile :
 - Che il nuovo canone annuo venga rideterminato in € 3.800,00, con aggiornamento automatico nella misura del 100% della variazione accertata dall'istat a far tempo dal secondo anno di locazione.
 - Che la locazione avrà durata di 9 (nove) anni, con decorrenza dal 01.11.2019, tacitamente rinnovabile per ulteriore periodo di 9 anni.
1. Di approvare lo schema di scrittura privata, che si allega alla presente.
2. Di demandare al Responsabile Area Tecnica la sottoscrizione della scrittura privata ed al Responsabile dell'Area Economico Finanziaria i dovuti aggiornamenti del bilancio.

Letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

f.to Avv. Giuseppe Muffoletto

L'ASSESSORE ANZIANO

f.to Dott. Serafino Bonanno

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to D.ssa Catena Patrizia Sferruzza

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

Dal Municipio, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to D.ssa P. SFERRUZZA

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art.55, comma 5, legge 8/6/1990, recapita dalla L.R. 48/91.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

- CHE la presente deliberazione:

E' stata affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni a partire dal _____
primo giorno festivo successivo alla data dell'atto (o giorno per specifiche disposizioni di legge).
come prescritto dall' art. 11 L.R. 44/91 e s.m.i. (N. _____Reg. Pub.);

☐ E' stata comunicata con lettera n. _____ in data _____ al Presidente del
Consiglio Comunale e ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art. 15 u.c. del
vigente Statuto Comunale;

☐ CHE la presente è divenuta esecutiva il _____

☐ decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

☐ perchè dichiarata immediatamente esecutiva (art.12);

li.....

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to D.ssa Catena Patrizia Sferruzza

SCRITURA PRIVATA INTEGRATIVA (SCHEMA)

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 Gratteri, con sede in Piazza Monumento n°4, Gratteri (PA), C.F. e P.I. 00550180822, rappresentato in questo atto dalla Signora Giuseppa Ing. Castiglia in qualità di Responsabile Area Tecnica, nata a Castelbuono (PA), il 24/08/1962, C.F. CSTGPP62M64C067H, domiciliata per la carica che ricopre presso la sede del Comune, la quale agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta, di 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 Via Cesare Giulio Viola n. 43, 00148 - Roma, 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 IVA n. 13264231005, in persona del Sig. Antonello Ugoletti nato a Roma il 01 Maggio 1961, C.F. GLT NNL 61E01 H501Z domiciliato per la carica presso la sede della società, che agisce in virtù dei poteri conferiti giusta procura del Notaio Luca Amato, rilasciata in Roma in data 26 Aprile 2018 Rep. n. 51336/15383 registrata in Roma il 27 Aprile 2018 al n. 6035 serie1T, in seguito denominata anche "Galata" o "Conduttrice" (Nel seguito congiuntamente indicate come le "Parti").

PREMESSO CHE

a) In data 21/03/2016 la società GALATA S.p.A. ha stipulato con il **Comune di Gratteri**, un contratto di locazione registrato successivamente presso l'ufficio delle Entrate, avente ad oggetto porzione di terreno di circa mq. 55 circa, sito nel Comune di Gratteri, località S. Emiliano, riportato nel N.C.T. di Gratteri, al Foglio 18, Particella 499, per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile

d) Le Parti intendono modificare e/o integrare con il presente atto, il contenuto di alcuni articoli di seguito identificati;

Le premesse e gli allegati sono parti essenziali del presente atto

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue

Oggetto del presente atto è la sostituzione dei seguenti articoli:

- Art. 2 (Durata)
- Art. 4 (Canoni)
- Art.8 (Registrazioni e Domicili Contrattuali)
- Art. 11 (Disposizioni Finali)

L'articolo 2 (Durata) viene sostituito dal seguente

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 01/11/2019.

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 12 (dodici)

Galata S.p.A

La Locatrice

mesi dalla data di scadenza al domicilio contrattuale.

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le Parti convengono che, per la complessità degli impianti che la Condittrice 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 Condittrice con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La Locatrice, tuttavia, rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione, prevista dall'art. 29 della legge 392 del 1978.

L'articolo 4 (Canoni) viene sostituito dal seguente:

ART. 4 CANONI

Il canone annuo di locazione è convenuto in **Euro 3.800,00** (Euro Tremilaottocento/00), da corrispondere in rata annuale anticipata da pagarsi entro la prima decade del mese di novembre, con bonifico preso l'Istituto di Credito Unicredit S.p.A., Agenzia di Cefalù (PA), Piazza Garibaldi n°2, sul conto corrente avente codice IBAN IT52X0200843260000300006956 intestato al Comune di Gratteri.

Le parti convengono espressamente che i canoni relativi alle prime 5 (cinque) annualità verranno corrisposti alla Locatrice in unica rata anticipata di Euro 19.000,00 (diciannovemila/00).

Le restanti annualità saranno riconosciute dal quinto anno in poi, ovvero dalla data 01/11/2024.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dal 01/11/2019,

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.

Le parti convengono che il canone di locazione, come innanzi determinato e quantificato, verrà aggiornato annualmente, dal secondo anno del rapporto, 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 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 ad esclusione del mantenimento in ordine dell'area locata dalla Condittrice.

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 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.

L'articolo 8 (Domicili Contrattuali) viene sostituito dal seguente:

Galata S.p.A	La Locatrice
--------------	--------------

ART. 13 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente Contratto ed i relativi adempimenti saranno sostenuti e compiuti dalla Condittrice.

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

La Locatrice: in Piazza Monumento, n°4 -90010 -Gratteri (PA)

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

Il Contratto di cui in premessa a) va inoltre integrato con l'inserimento dei seguenti articoli:)

- Art. 11- (Disposizioni finali)

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 tra le stesse intercorsa. Si intende in relazione ai patti con quest'atto modificati. Rimangono ferme tutte le altre pattuizioni contenute nel contratto

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.

....., il .../.../.....

La Locatrice

La Condittrice

Galata S.p.A	La Locatrice
--------------	--------------