

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

BOZZA DI CONCESSIONE

CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RE008

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,
il COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato anche "Concedente"), con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale e partita IVA n. 00145920351, legalmente rappresentato dal Dr. Alberto Prampolini, nato a Reggio Emilia il 08/09/1976, Codice Fiscale PRMLRT76P08H223M, in qualità di Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici, domiciliato per la sua carica presso l'Ente d'appartenenza,

concede in uso

a CELLNEX ITALIA S.P.A. Società con unico socio con sede legale in Roma, Via Cesare Giulio Viola n. 43, capitale sociale Euro 1.000.000,00 (€ un milione/00) i.v., codice fiscale e partita IVA n. 13264231005, iscritta al n. 13264231005 del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Roma e al R.E.A. n. 1433946, in persona di Dott.ssa Manfrin Micaela, nata a Venezia (VE) il 3/04/1972, domiciliata per la carica a Roma (RM), Via Cesare Giulio Viola n.c. 43, codice fiscale MNFMCL72D43L736Z, la quale interviene al presente atto giusta procura speciale di data 30/09/2020, rep. n. 3022/2056 notaio Ottavio D'Angelo di Catania, ivi registrata il 30/09/2020 settembre 2020 al n. 26957 Serie 1T.

premessi che

- In data 20/02/2012 il Comune di Reggio Emilia ha stipulato con Wind Telecomunicazioni S.p.A un contratto di concessione registrato all'agenzia dell'entrate di Reggio Emilia il 21/02/2012, al numero 2385 serie 3, avente ad oggetto area di complessivi mq.140,00 ca. a livello del suolo e mq. 95,00 ca. nel sottosuolo, posta a Reggio Emilia, in via della Canalina, individuata al Catasto Terreni sul Foglio 168 col mappale 1 (parte);
- Wind Telecomunicazioni 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 l'oggetto del contratto in essere;
- In data 09 Giugno 2020 la società Galata S.p.A. con verbale di assemblea certificato dal notaio Amato, repertorio 56581, raccolta 16492 ha deliberato di modificare la propria denominazione sociale in Cellnex Italia S.p.A.;

Le premesse e gli allegati sono parti essenziali del presente atto

L'immobile di seguito descritto ai seguenti patti e condizioni:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Porzione di area di complessivi mq.140,00 ca. a livello del suolo e mq. 95,00 ca. nel sottosuolo, posta a Reggio Emilia, in via della Canalina, individuata al Catasto Terreni sul Foglio 168 col mappale 1 (parte), come da planimetrie parte integrante del presente atto allegato alle lettere "A" e "B", al fine di alloggiare una Stazione Radio Base per la telefonia cellulare e telecomunicazioni, posizionata su palo unico in condivisione (co-siting) con altri gestori. **(Codice del sito RE008).**

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La presente concessione avrà la durata di anni 9 (nove) a decorrere dal 01/03/2021 con scadenza al 28/02/2030.
È escluso il rinnovo tacito alla scadenza, pertanto l'eventuale prosecuzione del rapporto avverrà esclusivamente tramite stipula di nuovo contratto, previa richiesta in forma scritta da parte del concessionario, con modalità e condizioni che saranno applicate nel rispetto del pertinente Regolamento Comunale.
2. Alla Ditta Concessionaria è riconosciuta la facoltà di recesso anticipato, in qualsiasi momento, esercitabile con preavviso di 3 (tre) mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R.
3. Nel caso in cui si renda necessario l'utilizzo dell'immobile per finalità diverse di preminente interesse pubblico e/o per gravi comprovati motivi, comunque a suo giudizio insindacabile, il Comune potrà revocare in qualunque momento la concessione mediante lettera raccomandata A/R o PEC con preavviso di 12 (dodici) mesi. In questo caso i competenti Servizi del Comune si impegnano a ricercare una soluzione alternativa per il riposizionamento della stazione radio base, limitatamente agli immobili di proprietà dell'Ente disponibili in prossimità del medesimo sito, al fine di garantire la continuità e qualità del servizio di telecomunicazioni.
4. Nel caso in cui gli impianti installati non risultino conformi a quanto autorizzato, a seguito di accertamenti effettuati a cura degli organi competenti preposti ad attività di vigilanza e controllo in materia, anche a seguito di sopravvenute modifiche normative, la Ditta Concessionaria si obbliga, qualora sia dovuto per legge, ad eseguire gli interventi necessari per riportare gli impianti alla dovuta condizione di conformità normativa nel più breve tempo possibile, comunque entro i tempi comunicati dagli Enti preposti al controllo.
5. Trascorsi i termini senza che il gestore abbia provveduto a porre l'impianto in conformità, il Comune potrà decidere di revocare la concessione, senza obbligo di risarcimento alcuno.

ART. 3 - CANONE DI CONCESSIONE

1. La Ditta Concessionaria si impegna a pagare il canone annuo di Euro 12.750,00 (Euro dodicimilasettecentocinquanta/00) da versare in unica rata annuale anticipata mediante procedura PagoPA, solo ed esclusivamente in seguito alla ricezione dell'avviso di pagamento del bollettino. Essendo determinato in ragione dell'anno solare, la prima rata del canone sarà di Euro 10.625,00 (Euro diecimilaseicentoventicinque/00) per il periodo residuale dal 01/03/2021 al 31/12/2021.
2. Il Concedente dichiara di operare fuori campo IVA, per cui canone deve intendersi

escluso da applicazione di tale imposta.

3. A decorrere dal 2° anno il canone sarà poi aggiornato annualmente al 100% delle variazioni positive accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Quale base di calcolo sarà assunta la variazione percentuale rispetto all'anno precedente dell'indice ISTAT del mese antecedente a quello di decorrenza del contratto. Le parti convengono infine che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del Comune.
4. Per l'occupazione pregressa nel periodo dal 01/02/2021 al 28/02/2021, intercorsa da scadenza della cessata concessione, sarà versato un indennizzo di Euro 1.062,50 (Euro millesessantadue/50) su richiesta del Comune come precisato al comma 1.
5. Le Parti espressamente convengono che il Comune non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Ditta Concessionaria in merito all'area occupata col presente contratto.
6. È espressamente vietato, ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente contratto.
7. In caso di rilascio di nuove autorizzazioni/concessioni a favore di altri Gestori (co-siting, ecc), si applicherà sulla presente scrittura il canone rispondente alle tariffe d'uso vigenti, approvate coi pertinenti atti dell'Amm.ne Comunale.

ART. 4 - USO DELL'IMMOBILE

1. L'area oggetto della presente concessione sarà adibita dalla Ditta Concessionaria alla installazione/mantenimento di una Stazione Radio Base per l'esercizio della Telefonia Mobile, comprensiva di strutture, antenne e apparati, il tutto finalizzato alla gestione del pubblico servizio di telecomunicazioni.
2. La Ditta Concessionaria è autorizzata a posizionare/mantenere sul perimetro dell'area oggetto della presente concessione una recinzione metallica con relativo cancello chiuso con lucchetto o altro meccanismo di chiusura, è inoltre autorizzata ad eseguire tutte le opere di protezione agli impianti tecnici che riterranno opportune (es. sistemi d'allarme, ecc.), il tutto a propria cura e spese per l'intera durata della concessione.
3. Il Comune concedente non è responsabile della custodia dell'area oggetto del presente contratto e degli impianti installati, pertanto la Ditta Concessionaria lo esonera espressamente da ogni tipo di coinvolgimento per danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli da fatti dolosi o colposi causati da proprio personale, da personale di sorveglianza o da terzi e ugualmente per furti con o senza scasso, incendi, atti vandalici o quant'altro che non derivino da colpa o dolo del Comune stesso.
4. La Ditta Concessionaria, a propria cura e spese, si farà carico di tutti gli interventi e lavori per rendere e mantenere idonea l'area oggetto della presente scrittura allo scopo per cui viene concessa; a tal fine dichiara che gli impianti saranno realizzati e verranno mantenuti in piena conformità a tutte le vigenti normative in materia, in particolare per quanto riguarda la salvaguardia della salute pubblica.

5. La presente scrittura costituisce rinnovo di un precedente periodo di concessione, durante il quale La Ditta Concessionaria aveva provveduto al posizionamento di tutti gli impianti con relativi allacciamenti su preesistente area libera di proprietà comunale. Alla conclusione del rapporto contrattuale, la Ditta conferma l'impegno ad eseguire, su semplice richiesta del Comune, la completa rimozione di ogni installazioni eseguita, con ripristino dell'area concessa nella sua preesistente condizione.
6. La Ditta Concessionaria La Ditta Concessionaria dichiara di essere a conoscenza che l'area è assegnata in co-siting a Soggetti gestori diversi, i quali dovranno autonomamente accordarsi per regolare i rapporti di utilizzo del sito e le rispettive installazioni durante l'intero periodo contrattuale, anche al fine di garantire il rispetto degli impegni complessivamente assunti nei confronti del Comune, riportati nei commi seguenti.
7. La Ditta concessionaria si impegna a consentire ad altri Soggetti Gestori, preventivamente autorizzati dal Comune, possano installare nuovi impianti sulla stessa struttura/palo esistente in sito, qualora non sussistano impedimenti tecnici.

ART. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, ONERI ACCESSORI

1. La Ditta Concessionaria si impegna fin da ora e per tutta la durata del contratto, ad eseguire a proprie spese la regolare e continua manutenzione dell'area oggetto del presente contratto e rinuncia espressamente a qualsiasi rimborso, indennità, interesse per le spese manutentive sostenute e per interventi di innovazione o miglioria eseguiti a qualsiasi titolo sull'area oggetto di concessione.
2. Il Comune garantisce alla Ditta Concessionaria l'accesso, in ogni momento e senza restrizioni all'immobile concesso. La Ditta Concessionaria avrà libero accesso e potrà effettuare, a proprie spese, per tutta la durata del contratto, i lavori necessari per la corretta installazione delle apparecchiature necessarie, per la loro protezione, per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, per la loro sostituzione e per l'aggiornamento dell'Impianto, compresi gli aggiornamenti legati al passaggio a nuove tecnologie per la trasmissione del segnale (c.d. swap tecnologico).
3. Considerato il posizionamento della stazione radio base, la Ditta Concessionaria dovrà segnalare preventivamente ai competenti uffici comunali l'esecuzione di interventi manutentivi di carattere straordinario che assumessero rilevanza ai fini della pubblica sicurezza (cantieramenti, limitazioni alla viabilità, ecc.).
4. La Ditta Concessionaria si impegna a realizzare e mantenere allacciamenti autonomi (energie elettrica e quant'altro) necessari per il funzionamento delle stazioni radio, assumendosi ogni onere al riguardo. Il Comune autorizza altresì al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (allacci pubblici servizi e quant'altro necessario) sull'area di proprietà comunale, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'Impianto, e dall'Impianto stesso al sistema di antenne, senza che il comune possa pretendere il pagamento di ulteriori somme. Il tracciato di passaggio dei cavi d'alimentazione sull'area comunale deve essere evidenziato nel progetto di posa dell'impianto di telefonia e concordato coi competenti servizi comunali prima di dare corso ai lavori.

5. Alla conclusione del rapporto contrattuale, la Ditta conferma l'impegno ad eseguire, su semplice richiesta del Comune, la completa rimozione di ogni installazione eseguita, con ripristino dell'area concessa nella sua preesistente condizione.
6. La Ditta Concessionaria dichiara di conoscere il sito che è oggetto della presente scrittura e di ritenerlo idoneo all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarlo, al cessare del contratto, con le modalità di seguito indicate. Alla scadenza della concessione, che sia naturale o anticipata, ed entro 3 (tre) mesi dalla scadenza della concessione, ove questa non venga rinnovata, la Ditta Concessionaria s'impegna a corrispondere il canone di concessione fino a quando non avrà eseguito i lavori di rimessa in pristino, e riconsegnata l'area al Comune. Le operazioni di riconsegna dell'immobile avverranno alla presenza di tecnici di fiducia delle Parti, che provvederanno alla verifica di eventuali danni.

ART. 6 - OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

1. La presente concessione amministrativa si intende rilasciata esclusivamente per quanto riguarda l'aspetto patrimoniale, ovvero per autorizzare l'accesso e la posa di impianti e/o condutture nell'immobile di proprietà comunale in argomento, con espresso obbligo per la Ditta Concessionaria di osservare nel contempo tutte le disposizioni di legge ed i soli regolamenti ad oggi vigenti che possono riguardare la stazione radio base in oggetto.
2. La Ditta Concessionaria è tenuta a munirsi di tutte le autorizzazioni e licenze necessarie per l'esercizio dell'attività connessa alla destinazione pattuita, assumendosi tutte le responsabilità conseguenti all'esercizio, sollevando pertanto il Comune da qualsiasi onere e/o richiesta di risarcimento per fatti, omissioni e inconvenienti di qualsiasi natura, connessi con l'attività della medesima, comunque non imputabili a dolo e colpa del comune stesso.
3. Nel caso di future modifiche al pertinente Regolamento Comunale, resta intesa la possibilità di adeguare automaticamente i contenuti della presente scrittura, purché ciò avvenga senza alcun aggravio di oneri e costi a carico del concessionario, per l'intero periodo contrattuale.

ART. 7 - CESSIONE DEL CONTRATTO E DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

1. La sub-concessione del bene immobile oggetto della presente scrittura è espressamente vietata, se non previa autorizzazione scritta del Comune.
2. La Ditta Concessionaria è autorizzata a cedere la presente scrittura, purché ciò avvenga a favore di altro soggetto giuridico appartenente e/o partecipato dello stesso Gruppo Societario, in caso contrario dovrà essere richiesta la preventiva autorizzazione scritta del Comune.
3. Al verificarsi della cessione di contratto ammessa al comma 2, il Soggetto concessionario cedente (titolare della concessione) dovrà provvedere a regolarizzazione fiscale, inoltre dovrà fornire al Comune la puntuale e documentata comunicazione, necessaria per consentire l'adozione degli atti di voltura in favore del Soggetto subentrante.

4. La Ditta Concessionaria potrà tuttavia avvalersi della collaborazione di altri enti o società per lo svolgimento della loro attività, nel rispetto della destinazione pattuita, ferma restando in tal caso la diretta ed esclusiva responsabilità nei confronti del Comune.

ART. 8 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI

1. La Ditta Concessionaria dichiara di conoscere l'area oggetto della presente scrittura e di ritenerla idonea all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarla con le modalità espressamente indicate all'art. 5, comma 5.
2. Le operazioni di riconsegna dell'immobile avverranno alla presenza di tecnici di fiducia delle parti, che provvederanno alla verifica di eventuali danni.

ART. 9 - SOPRALLUOGHI E ISPEZIONI

1. Il Concessionario dovrà consentire, previo preavviso e solamente in presenza del proprio personale, l'accesso all'area ed all'impianto realizzato, tramite il personale del Comune o altri soggetti incaricati ove lo stesso ne abbia motivata ragione e nel rispetto della normativa e procedure di sicurezza imposte dal D.Lgs. 81/08.

ART. 10 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI

1. La Ditta Concessionaria è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone o cose del Comune e/o di qualunque Soggetto Terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi, a qualsiasi titolo, all'attività aziendale svolta.
2. La Ditta Concessionaria si impegna ad attivare idonee garanzie assicurative a copertura di quei danni materiali che involontariamente possa cagionare nell'esercizio dell'attività aziendale svolta e che rientrino nella propria sfera di responsabilità così come disciplinato dal codice civile e dalla normativa tutta vigente.

A tal riguardo la Ditta Concessionaria dichiara di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza del tipo "Responsabilità Civile verso Terzi" a garanzia dell'attività aziendale svolta nei locali oggetto del presente Contratto di Concessione.

La Ditta Concessionaria si impegna a mantenere attive, per l'intera durata del presente Contratto di Locazione, le suddette polizze o comunque altre di analoga portata.

ART. 11 - FIDEIUSSIONE BANCARIA

1. A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, la Ditta Concessionaria si impegna a costituire una fideiussione bancaria a favore del Comune di importo pari a due mensilità (arrotondate), indi di Euro 2.125,00 (duemilacentoventicinque/00) da mantenere integra fino all'avvenuta riconsegna dell'area concessa. Lo svincolo della fideiussione avverrà entro la scadenza del 30/06/2030, previo sopralluogo in contraddittorio per la verifica del ripristino dell'area nello stato originario al momento della consegna e l'accertamento dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente concessione.
2. Detta somma costituisce garanzia sia per eventuali danni e/o mancata esecuzione delle

dovute opere di ripristino prima della riconsegna dell'area, che per l'eventuale mancato pagamento del corrispettivo d'uso pattuito per un periodo superiore tre mensilità.

ART. 12 - RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti dichiarano che i dati personali forniti per la stipula del presente contratto saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 "GDPR" e al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", con l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui vengano in possesso e comunque a conoscenza, anche tramite l'esecuzione del contratto, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma, di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del Contratto e di non farne oggetto di comunicazione o trasmissione senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione o della Ditta Concessionaria.
2. L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale predisposto in esecuzione del presente contratto.
3. Gli obblighi di cui ai commi 1 e 2 non sussistono per i dati che siano o divengano di pubblico dominio.
4. Le Parti sono responsabili per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, degli obblighi di riservatezza di cui ai punti 1, 2 e 3 e ne rispondono per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.
5. In caso di accertata inosservanza degli obblighi descritti nei punti da 1 a 5, le Parti hanno facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente contratto, fermo restando che saranno tenute a risarcire, l'una nei confronti dell'altra, tutti i danni che ne dovessero derivare.
6. Una Parte non potrà conservare copia di dati e programmi dell'altra Parte, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza del presente contratto e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli all'altra Parte.

ART. 13 - SPESE CONTRATTUALI

1. Le spese di registrazione della presente scrittura saranno divise al 50% fra le parti, le rimanenti spese (marche da bollo, ecc.) sono invece a carico della Ditta Concessionaria. Il Comune provvederà alla registrazione della scrittura e al pagamento (in unica soluzione) dell'imposta di registro, di cui chiederà successivamente il rimborso nella misura sopra indicata. Nel caso di cessazione anticipata della concessione per qualsiasi causa la Ditta Concessionaria avrà diritto a rimborsi solo nella misura in cui gli importi versati all'Agenzia delle Entrate potranno essere recuperati da parte dell'Ente Concedente.
2. In ipotesi di recesso e/o revoca della concessione le spese di registro sono a carico della parte al cui comportamento è imputabile e/o attribuibile la relativa causa.

ART. 14 - ELEZIONE DEL DOMICILIO

1. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono il seguente domicilio:

- COMUNE DI REGGIO EMILIA, Piazza Prampolini n. 1 - 42121 Reggio Emilia
- CELLNEX ITALIA S.p.a., Via Cesare Giulio Viola n.c. 43 - 00148 Roma

ART. 15 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

1. In caso di controversia avente ad oggetto le clausole della presente concessione, le parti nominano d'intesa un arbitro e, in mancanza di accordo, questi verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia.

ART. 16 - FORO COMPETENTE

1. Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientreranno ove possibile nella competenza del Tribunale di Reggio Emilia, oppure del Tribunale Amministrativo Regionale.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario