

## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### BOZZA DI CONCESSIONE

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

Il **COMUNE DI REGGIO EMILIA** (di seguito denominato Concedente), con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, n. 1, codice Fiscale e partita IVA n. 00145920351, legalmente rappresentato dalla Dott.ssa Monica Penserini, in qualità di dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 2023/208434 del 29/08/2023, che dichiara di agire e stipulare in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del medesimo in virtù degli artt. 59 dello Statuto comunale e 33 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti

concede in uso

a **CELLNEX ITALIA S.P.A.**, società con unico socio soggetta all'attività di Direzione coordinamento di Cellnex Telecom SA, 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 del procuratore speciale dott.ssa Micaela Manfrin, domiciliata per la carica presso la sede della società, munita dei necessari poteri in forza di procura speciale autenticata nella firma dal notaio Ottavio d'Angelo in data 30/09/2020, repertorio n. 3022, raccolta n. 2056, registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Catania il 30/09/2020 al n. 26957Serie 1T, di seguito indicata come "Ditta Concessionaria" o "Cellnex Italia"

#### ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La presente concessione avrà ad oggetto una porzione del lastrico solare costituente la copertura dell'edificio di proprietà comunale ubicato in Via Emilia all'Ospizio n. 89/1 e censito al Catasto del Comune di Reggio Emilia al Foglio 175 col mappale 400; la porzione oggetto di concessione avrà una superficie di mq 27,00 (dimensioni mt 5,00 x 5,00 + mt 2,00 x 1,00) come individuata sulle planimetrie allegate e parti integranti del presente atto, e sarà destinata ad alloggiare una Stazione Radio Base per la telefonia cellulare (**Codice sito: IT-RE-023531 - RE319 ROSTA NUOVA** ).

#### ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La presente concessione avrà la durata di anni 9 (nove) a decorrere dal 20/09/2023 con scadenza in data 19/09/2032.
2. È escluso il rinnovo tacito alla scadenza, pertanto l'eventuale prosecuzione del rapporto avverrà esclusivamente a seguito della stipulazione di nuovo accordo tra le parti.

3. 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. o PEC.
4. Nel caso in cui si renda necessario l'utilizzo dell'immobile per finalità diverse di preminente interesse pubblico e/o per gravi comprovati motivi, il Comune potrà chiedere alla Concessionaria lo spostamento dell'impianto sottoponendo alla medesima una o più aree alternative equipollenti alla porzione concessa per caratteristiche, dimensioni e ubicazione geografica al fine di consentire alla Concessionaria di verificare la fattibilità dello spostamento e concordemente determinare una collocazione alternativa delle infrastrutture su area ritenuta tecnicamente idonea rispetto alle esigenze di qualità e copertura della rete pubblica di telefonia al fine di garantire la continuità e qualità del servizio di telecomunicazioni.
5. 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.

#### ART. 3 – CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone di concessione sarà Euro di 800,00 annui, come previsto dal D.L. 77/2021 (art. 40 comma 5 ter) che ha modificato la Legge 160/2019 mediante inserimento all'art.1 del comma 831-bis, da pagarsi in unica soluzione su richiesta del Comune. Il Concedente invierà con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla scadenza del pagamento un Avviso di pagamento conforme a PagoPA, che il Concessionario si impegna a corrispondere secondo le modalità previste dalla legge in vigore. La prima rata riguarderà il periodo dal 20/09/2023 al 31/12/2023 e sarà ugualmente pagata su richiesta del Comune, con analoga modalità.
2. Resta inteso che l'importo del predetto canone verrà automaticamente adeguato alle future eventuali modifiche normative e/o legislative, nei modi e termini che fossero previsti, compresi gli aggiornamenti periodici, senza obbligo di apportare alcuna modifica formale alla presente scrittura. Al verificarsi di tale ipotesi, il Concedente provvederà mediante lettera PEC ad informare tempestivamente la Ditta Concessionaria.
3. A decorrere dal secondo anno, il canone sarà poi aggiornato annualmente al 100% delle variazioni positive accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo rilevati nell'anno precedente senza obbligo di preventiva richiesta scritta da parte della Concedente. Il Concedente dichiara di operare fuori campo IVA, per cui il canone deve intendersi escluso dalla applicazione di tale imposta.
4. Le Parti espressamente convengono che il Comune non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Ditta Concessionaria che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto, fatto salvo quanto eventualmente previsto da disposizioni di legge.
5. È espressamente vietato, ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere

derivanti dal presente contratto.

#### ART. 4 - USO DELL'IMMOBILE

1. La porzione di lastrico solare 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 della porzione di lastrico solare 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 riterrà opportune (es. sistemi d'allarme, ecc.), il tutto a propria cura e spese per l'intera durata della concessione.
3. Per quanto riguarda gli aspetti tecnici ed impiantistici, si precisa che tutti gli impianti, anche accessori, soggetti al DM 37/2008 (ex Legge 46/90), dovranno essere dotati di dichiarazione di conformità, di cui una copia completa dovrà essere depositata e mantenuta aggiornata presso il Servizio U.O.C Sicurezza del Comune, nonché presso il competente corrispondente ufficio di ACER sede di Reggio Emilia, per tutto il periodo contrattuale. Con i medesimi Servizi Comunale e di ACER dovranno essere costantemente concordate le modalità di compilazione del DUVRI art.26 D.Lgs. 81/08 e le modalità operative di accesso al luogo da parte degli addetti manutentori di **CELLNEX ITALIA S.P.A.**, per ogni tipo di controllo e/o intervento manutentivo sugli impianti della

stazione radio base.

4. Il Comune concedente non è responsabile della custodia della porzione di lastrico solare 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.
5. La Ditta Concessionaria, a propria cura e spese, si farà carico di tutti gli interventi e lavori per rendere e mantenere idonea la porzione di lastrico solare 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.

#### 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 della porzione di lastrico

solare 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, tramite ACER, in qualità di Gestore, nonché amministratore condominiale, del fabbricato ospitante l'impianto, 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 e di ACER l'esecuzione di interventi manutentivi di carattere straordinario che assumessero rilevanza ai fini della pubblica sicurezza (cantieramenti, limitazioni all'utilizzo dell'immobile ospitante, ecc.).
4. La Ditta Concessionaria si impegna a realizzare e a mantenere allacciamenti autonomi (energia elettrica e quant'altro) necessari per il funzionamento delle stazioni radio, assumendosi ogni onere al riguardo. A tal fine, il Comune autorizza il passaggio dei cavi di alimentazione elettrica all'interno dell'impianto elettrico esistente, a partire dal vano contatori sito al piano terra dell'edificio, fino a raggiungere l'impianto stazione radio base sito al piano copertura (lastrico solare), senza che il Comune possa pretendere il pagamento di ulteriori somme. Non è autorizzata nessuna lavorazione, di alcun tipo, sulle pareti interne, né sulle facciate esterne senza specifica, preventiva richiesta.
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 della zona 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.

#### **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.

#### **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. Cellnex Italia S.p.A. dichiara tuttavia che è imprescindibile per la realizzazione della Stazione Radio base la presenza di almeno un operatore telefonico al fine di fornire il servizio della Telefonia Mobile, per cui il Comune in deroga (parziale) a quanto riportato nel comma precedente, autorizza a favore della stessa Cellnex la facoltà di ospitare in sito la Società WindTre, fatto salvo l'ottenimento da parte di quest'ultima di tutte le autorizzazioni necessarie presso gli uffici competenti. Nel caso, dovrà inviarsi al Concedente apposita informazione in forma scritta, tramite lettera PEC.

Resta intesa la piena ed esclusiva responsabilità di Cellnex Italia S.p.A. per quanto attiene al rispetto dei patti sottoscritti col Comune, compreso il rispetto della data di scadenza della concessione e delle modalità di rilascio dell'immobile.

3. La Ditta Concessionaria è autorizzata a cedere la presente scrittura, purché ciò avvenga a favore di altro soggetto giuridico appartenente allo stesso Gruppo Societario, in caso contrario dovrà essere richiesta la preventiva autorizzazione scritta del Comune.
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 la superficie 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 alla zona 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. Detta polizza ha durata annuale e prevede un massimale per sinistro non inferiore ad Euro 5.000.000,00.

3. Ad integrazione di quanto sopra, la Ditta Concessionaria dichiara altresì di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice un'idonea polizza del tipo "All Risk" a garanzia dei beni di proprietà. Detta polizza ha durata annuale, comprende le clausole di "Ricorso Terzi" e "Rischio Locativo" e prevede – per i danni di terzi – un massimale per sinistro non inferiore ad Euro 5.000.000,00.
4. 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 ad Euro 5.000,00 da mantenere integra fino all'avvenuta riconsegna della porzione di lastrico solare concessa. Lo svincolo della fideiussione avverrà alla scadenza della concessione, previo sopralluogo in contraddittorio tra le parti 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 canone pattuito per un periodo superiore ad un anno.

#### ART. 12 - RISERVATEZZA

1. Le Parti hanno 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 originario o predisposto in esecuzione del Contratto.

3. L'obbligo di cui ai commi 1 e 2 non concerne 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 segretezza di cui ai commi 1, 2 e 3 e ne rispondono per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.
5. In caso di inosservanza degli obblighi descritti nei commi da 1 a 4, le Parti hanno facoltà di dichiarare risolto di diritto il Contratto, fermo restando che saranno tenute a risarcire, l'uno nei confronti dell'altra, tutti i danni che ne dovessero derivare.
6. Sarà possibile ogni operazione di auditing da parte dell'Amministrazione attinente le procedure adottate dalla Ditta Concessionaria in materia di riservatezza e degli altri obblighi assunti dal presente contratto.
7. La Ditta Concessionaria non potrà conservare copia di dati e programmi dell'Amministrazione, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza del Contratto e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli all'Amministrazione.

#### 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  
comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it
  - CELLNEX ITALIA S.P.A., Via Cesare Giulio Viola n. 43 - 00148 Roma -  
cellnexitaliaspa@legalmail.it

#### 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 saranno regolate dal Tribunale di Reggio Emilia e/o del TAR se di competenza.

**ART. 17 - PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI**

1. Le Parti prendono atto che in occasione della stipula ed esecuzione della presente Concessione potranno avere accesso a dati personali dell'altra parte, ivi compresi quelli dei loro rispettivi dipendenti, e si impegnano a effettuare le attività di trattamento, in qualità di Titolari Autonomi del trattamento, nel rispetto del Reg. UE 679/2016 e del D.Lgs. n. 196/2003, così come novellato dal D.Lgs. n. 101/2018, per le finalità e con le modalità descritte nelle relative informative sul trattamento dei dati personali di cui all'Allegato B per la Ditta Concessionaria e all'Allegato C per la Concedente.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concessionario	Il Concedente
p. CELLNEX ITALIA S.p.A.	p. COMUNE di Reggio Emilia
Dott.ssa Micaela Manfrin	Dott.ssa Monica Penserini

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano le seguenti clausole del contratto:  
ARTT. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

Il Concessionario	Il Concedente
p. CELLNEX ITALIA S.p.A.	p. COMUNE di Reggio Emilia
Dott.ssa Micaela Manfrin	Dott.ssa Monica Penseri

**Elenco Allegati**

<b>Numero Allegato</b>	<b>Titolo Allegato</b>
<b>Allegati A</b>	Planimetria
<b>Allegato B</b>	Ditta Concessionaria – Informativa sul trattamento dei dati personali della Concedente
<b>Allegato C</b>	Concedente – Informativa sul trattamento dei dati personali della Ditta Concessionaria

