

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 13/2021 del 26 Luglio 2021

DELIBERAZIONE N. 61

OGGETTO: Agglomerato Industriale di Cisterna (Comune di Cisterna di Latina) - Proposta di accordo contrattuale per la realizzazione di una infrastruttura multi-gestore per telecomunicazioni su porzione area consortile (Acquedotto) - Ditta INWIT SpA.

Dimostrazione

Della disponibilità dei fondi:

L'anno duemilaventuno, il giorno ventisei del mese di Luglio, alle ore 10,15 in Video Call Conference Cisco Webex – si è riunito il Consiglio di Amministrazione.

Titolo

Capitolo

Categoria

Articolo

Somma stanziata L.

Agg. per storni L.

L.

Somme impegnate L.

Disponibilità L.

Somma stanziata L.

Dedot. per storni L.

L.

Somme impegnate L.

Disponibilità L.

Addi

PRESENTI

1) COSIMO PEDUTO	Presidente	SI
2) ALESSANDRA SCARAGGI	Vice Presidente	SI
3) LUCIANO MOCCI	Consigliere	SI
4) STEFANIA PETRIANNI	Consigliere	SI
5) ANTONELLO TESTA	Consigliere	SI

Sono collegati in V.C.C. il Presidente del Collegio Sindacale Dott. SEBASTIANO GOBBO ed i Componenti Dott. IGNAZIO CARBONE e Dott.ssa VERONICA GACCI. Assiste con funzioni di Segretario Verbalizzante il Direttore Generale Ing. Lorenzo Mangiapelo. Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta sull'argomento in oggetto.

IL SEGRETARIO

Su relazione del Presidente,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RICHIAMATA la nota del 02/02/2021 (prot.n.530) e successive ultima del 12/03/2021 (prot.n. 1347), con la quale la Società INWIT S.p.A., ha trasmesso una proposta di accordo contrattuale per la realizzazione di una infrastruttura multi-gestore per telecomunicazioni;

VISTO il proprio verbale n. 08/2021 del 30/03/2021 e successiva nota consortile prot.n.2269 del 03/05/2021 con la quale a seguito di approfondimenti tecnico/amministrativi effettuati d'ufficio, è stata accettata la proposta avanzata dalla Soc. INWIT Spa, per l'uso di una porzione di area di proprietà consortile (acquedotto) sita nell'agglomerato industriale di Cisterna di Latina in Via della Quaglia, distinta in catasto al Foglio 127, Particella 111 parte, rimodulata come segue:

- Area da locare circa 100 mq;
- Durata contratto anni 6 + 6 con tacito rinnovo;
- Canone di locazione annuo € 6.000,00 (seimila/00) + iva- per i primi due anni in un'unica soluzione di € 12.000,00 + IVA. A partire dal III anno rivalutazione in misura del 75% della variazione ISTAT;
- Pagamento canone di locazione dal primo giorno del mese successivo a quello del rilascio da parte delle Pubbliche Amministrazioni delle autorizzazioni necessarie per l'installazione dell'infrastruttura;
- Facoltà di sublocazione espressamente consentita per l'ospitalità degli impianti Telecom Italia spa e Vodafone Italia spa;

CONSIDERATO CHE la Società INWIT Spa, con nota del 03/5/2021 (prot.n.2305) ha confermato la proposta contrattuale così come rimodulata dall'Ente;

VISTA l'allegata bozza di contratto di locazione opportunamente rimodulata secondo gli indirizzi dell'Ente e del sopralluogo congiunto effettuato presso l'area d'intervento il giorno 12/05/2021;

- visti gli artt. 1, 2, 4, 6 e 7 della Legge Regionale n. 13/97 pubblicata sul BURL n. 16 del 10/06/97;
- visto il parere favorevole del Dirigente Area Tecnica;
- sentito il parere favorevole del Direttore Generale;
- a voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) le premesse sono parte integrante del deliberato;
- 2) di approvare l'allegata bozza di contratto rimodulata d'ufficio e conseguentemente dare mandato al D.G. per la stipula dello stesso, con facoltà di apportare tutte le modifiche e/o integrazioni necessarie che non ne modificano l'essenza;
- 3) il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale n. 13/97.

IL SEGRETARIO
Ing. Lorenzo Mangiapelo

F.to Lorenzo Mangiapelo

IL PRESIDENTE
Dott. Cosimo Peduto

F.to Cosimo Peduto

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

La Società CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA-LATINA con Sede in LATINA SCALOTOR TRE PONTI (LT), Via CARRARA, 12/a, C.F./P.IVA 00242200590, rappresentata in questo atto dal Sig. LORENZO MANGIAPELO in qualità di DIRETTORE GENERALE, nato a SERMONETA (LT), il 03/10/1954, domiciliato per la carica in LATINA SCALOTOR TRE PONTI (LT), Via CARRARA, 12/a, che agisce in nome e per conto della Società medesima, giusta Del.CdA. n. ___/2021 (all.to A), di seguito indicata come "locatore";

e

la Soc. **INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A.**, con sede legale in Milano, v. Gaetano Negri, 19 codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P. IVA 08936640963, nella persona del Sig. VIETRI PELLEGRINO, nato ad AVELLINO (AV), il giorno 11/04/1970 domiciliato per la carica presso la sede legale della società, in qualità di procuratore speciale della Società medesima, di seguito indicata come "conduttore" (o "INWIT"), giusta procura del 28 maggio 2020, a rogito el Notaio Sandra De Franchis, Notaio in Roma, rep. 13372, racc. 6489, Registrato all'agenzia delle entrate di Roma 4, il 5 giugno 2020, Serie IT, n. 14379 di seguito denominato "conduttore" congiuntamente le "Parti,

convengono e stipulano quanto segue

ART. 1 – Oggetto

Il locatore, concede in locazione al conduttore, che accetta, porzione dell'immobile (terreno) di mq 100 circa (di seguito per brevità "l'immobile"), sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT), Via della Quaglia snc, iscritto al Catasto Fabbricati dello stesso Comune di Cisterna di Latina (LT), Foglio 127, Particella 111, il tutto come risulta dall' allegata planimetrie (all.to B).

Il locatore, nella sua qualità di proprietario dell'immobile, dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del conduttore.

Le Parti espressamente pattuiscono che, nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso o locare a terzi la porzione di immobile locata, spetterà al conduttore il diritto di prelazione.

Al riguardo il locatore si impegna ad interpellare il conduttore tramite comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC ed il conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione spettatogli entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del locatore.

Il conduttore dovrà mantenere ed usare la porzione di immobile locato con diligenza, per sé, i suoi dipendenti, fornitori e clienti e chiunque vi acceda. Gli eventuali danni che dovessero verificarsi in dipendenza di guasti o rotture o per difetto di manutenzione e prevenzione resteranno ad esclusivo carico della conduttrice nella misura, e limitatamente alle ipotesi, in cui i danni suddetti siano ascrivibili a responsabilità del conduttore medesimo a titolo di dolo o colpa grave, con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

ART. 2 – Scopo della locazione

2.1 L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per l'installazione e l'esercizio di impianti ed infrastrutture per reti di radio e tele/videocomunicazione elettronica (le "Infrastrutture"). Il locatore prende atto che il conduttore fornisce infrastrutture e relativi servizi a terzi operatori di servizi di radio e tele/videocomunicazione elettronica, con qualunque tecnologia esistente o futura ed acconsente a che il conduttore possa utilizzare per detto scopo l'immobile senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone.

2.2 Il conduttore potrà, quindi, a sua cura, comunque senza oneri a carico del locatore: eseguire sull'immobile gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione delle Infrastrutture, nonché quelli per la loro allocazione integrazione, modifica e sostituzione. Potrà inoltre installare, mantenere, integrare e modificare anche all'esterno dell'immobile cavi elettrici e telefonici, sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi e manufatti, sistemi radianti, sostegni per antenne ed impianti di telecomunicazione in ponte radio, apporre cartelli, targhe, tabelle anche non relativi all'attività esercitata nonché eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi. In ragione di quanto indicato al sub 2.1, il locatore concede il diritto di posa in opera di appositi pozzetti interrati per l'impianto di messa a terra, compreso il collegamento con altra eventuale rete di terra esistente per come previsto dalle leggi vigenti in materia.

2.3 La realizzazione di tali opere 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.

ART. 3 – Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata A.R. o PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale.

Il locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art.29 della Legge n.392/78.

La locazione inizierà a decorrere dal primo giorno del mese successivo alla comunicazione di inizio lavori e, comunque, non oltre il primo giorno del mese successivo a quello del rilascio da parte delle Pubbliche Amministrazioni delle autorizzazioni necessarie per l'installazione delle infrastrutture.

Tale decorrenza verrà comunicata dal conduttore al locatore con raccomandata A.R. o PEC.

Resta comunque inteso che, qualora entro 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo il conduttore non abbia comunicato al locatore la decorrenza della locazione, il contratto si intenderà automaticamente risolto, senza che le Parti possano pretendere alcunché l'una dall'altra.

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. o PEC, 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 € 6.000,00 (seimila/00) + iva; per i primi due anni dovrà essere versato in un'unica soluzione di € 12.000,00 + IVA. A partire dal III anno sarà rivalutato in misura del 75% della variazione ISTAT.

Il pagamento del canone di locazione sarà corrisposto dal primo giorno del mese successivo a quello del rilascio da parte delle Pubbliche Amministrazioni delle autorizzazioni necessarie per l'installazione dell'infrastruttura; la conduttrice si impegna di comunicare alla locatrice con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

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

Il canone dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario presso BCC Banca di Credito Cooperativo di Roma agenzia 185 Latina, Codice IBAN IT 30 C 08327 14700 000000000570, intestato al Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina

ART. 6 – Facoltà in capo al conduttore

Il conduttore, ferma restando la propria responsabilità per il pagamento del canone, ha facoltà di cedere in tutto o in parte il presente contratto o i suoi diritti nonché, a titolo esemplificativo e non esaustivo di sublocare, concedere in uso e/o in comodato e/o in ospitalità, in tutto o in parte, gli immobili locati.

ART. 7 – Manutenzione

Il conduttore provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli spazi locati, mentre tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere eseguiti a cura e spese del locatore.

In particolare, il locatore dichiara di tenere completamente a proprio carico, sia economico che a termini di legge, ogni intervento strutturale di adeguamento degli spazi e degli impianti locati alle normative di volta in volta vigenti, in particolare modo per quanto riguarda l'impatto igienico ambientale in materia di utilizzo di materiali nocivi alla salute e la sicurezza e prevenzione antincendio, manlevando il conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità ed obbligandosi a rifondere eventuali danni arrecati a persone o cose per inadempimento dei suddetti obblighi.

Il locatore si impegna inoltre a fornire prontamente al conduttore, previa apposita richiesta, la documentazione attestante, in relazione agli spazi ed agli impianti locati, l'ottemperanza delle norme di legge vigente in materia di certificazione ambientale e di sicurezza, nella fattispecie, a titolo puramente esplicativo e non esaustivo, la documentazione per la valutazione rischi dovuti a emissioni in atmosfera, scarichi idrici, presenza di amianto, messa a terra degli impianti, sicurezza ed emergenza, CPI).

In assenza di detta comunicazione, il conduttore potrà procedere ad effettuare direttamente le necessarie verifiche visive e analitiche, compensando le spese sostenute per le stesse, nonché per l'acquisizione di ogni prescritta certificazione, con i canoni in scadenza.

Ai fini della manutenzione degli impianti, attrezzature, infrastrutture nonché 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.

Resta tuttavia inteso e convenuto che qualora l'accesso agli spazi che ospitano le infrastrutture locate

non sia indipendente, le attività suddette, ad esclusione di quelle che rivestano il carattere d'urgenza saranno espletate dalle ore 8 alle ore 17.

ART. 8 – Ripristino

Al termine della locazione il conduttore provvederà a propria cura e spese alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'immobile locato.

Il locatore si impegna a garantire l'accesso di imprese incaricate dal conduttore per l'effettuazione degli interventi di cui sopra. A maggior esplicitazione di detto impegno, 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.

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. Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

ART. 10 – Trattamento di dati personali ai sensi della normativa sulla privacy

Per l'esecuzione del presente contratto non è prevista tra le Parti alcuna comunicazione o condivisione di dati personali riferibili a soggetti diversi dalle Parti contrattuali, ai sensi del Regolamento 2016/679/EU (Regolamento generale sulla protezione dei dati) ed alle ulteriori disposizioni normative vigenti in materia di protezione dei dati personali (d'ora in avanti congiuntamente "normativa sul trattamento dei dati personali applicabile").

Qualora, ai fini del presente contratto, entrambe le Parti, in qualità di autonomo Titolare, raccolgano dati personali direttamente presso l'interessato o presso terzi, entrambe le Parti medesime si impegnano ad effettuare i relativi trattamenti nel pieno rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali applicabile.

Le Parti, ognuna per quanto di competenza, si impegnano a mantenersi reciprocamente indenni da ogni contestazione, azione o pretesa avanzate nei suoi confronti da parte degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità a seguito di eventuali inosservanze alla normativa sul trattamento dei dati personali applicabile.

Art. 11 - D.Lgs n.231/2001 e Codice Etico – Anticorruzione

Il Locatore è a conoscenza che INWIT ha adottato e attua un Modello di Organizzazione ai sensi del D.Lgs n.231/2001 e si impegna, durante l'esecuzione del presente Contratto, a rispettare (e a far rispettare ai propri dipendenti e collaboratori) i principi etico-comportamentali enunciati nel Codice Etico e di Condotta, nei Principi di Comportamento e nella Policy Anticorruzione del Gruppo Telecom Italia, pubblicati sul sito istituzionale <http://www.inwit.it/it/governance/sistema-di-governance>, che il Locatore dichiara di aver letto e compreso e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto. Inoltre, il Locatore dichiara e garantisce che, durante l'esecuzione del presente Contratto si atterrà alle disposizioni del D.lgs 231/01 (e sue successive modifiche e integrazioni) e, in generale, di qualunque legge o regolamento applicabile e si asterrà da qualsivoglia comportamento che possa configurare le ipotesi di reato previste nel D.lgs. 231/01.

Le Parti si impegnano a rispettare (e faranno in modo che i propri dipendenti, consulenti, agenti e rappresentanti rispettino) le vigenti norme in materia di anti-corruzione applicabili in relazione all'esecuzione del presente Contratto, compresi il Foreign Corrupt Practices Act degli Stati Uniti d'America e il Bribery Act del Regno Unito e loro successive modifiche e integrazioni. In particolare, le Parti si impegnano a non promettere o concedere denaro o beni di valore – né direttamente, né indirettamente – a qualsiasi impiegato o funzionario di Stato, di un'impresa o azienda di proprietà pubblica o controllata dallo Stato, partito politico, candidato a cariche politiche e ad ogni altra persona, essendo a conoscenza o avendo la convinzione che tale denaro o beni di valore saranno corrisposti, offerti, promessi o concessi a uno dei predetti soggetti per influenzarli nell'adozione di un atto o di una decisione propria o di qualsiasi ente governativo, allo scopo di procurare, mantenere o ottenere un vantaggio di impresa per sé e/o per l'altra Parte.

La violazione anche di uno solo degli obblighi previsti dal presente articolo costituisce grave inadempimento contrattuale, dando diritto alla Parte adempiente di risolvere anticipatamente e con effetto immediato il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni subiti dalla Parte adempiente anche per azioni da parte di terzi.

ART. 12 – 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 dell'avvenuto accordo scritto tra di esse.

ART. 13 – Clausole fiscali e registrazione del contratto

Il presente contratto dovrà essere registrato a cura del conduttore in termine fisso ed in misura proporzionale del 2%, con oneri ripartiti in parti uguali.

Art. 14 – Domicili contrattuali

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

Il locatore: al seguente indirizzo: Latina, Via Carrara, 12/a – 04013 Latina Scalo – PEC. info@pec.consorzioasi.com

Il conduttore: al seguente indirizzo operativo: Milano, Via Gaetano Negri N. 19, 20123 - PEC adminpec@inwit.telecompost.it

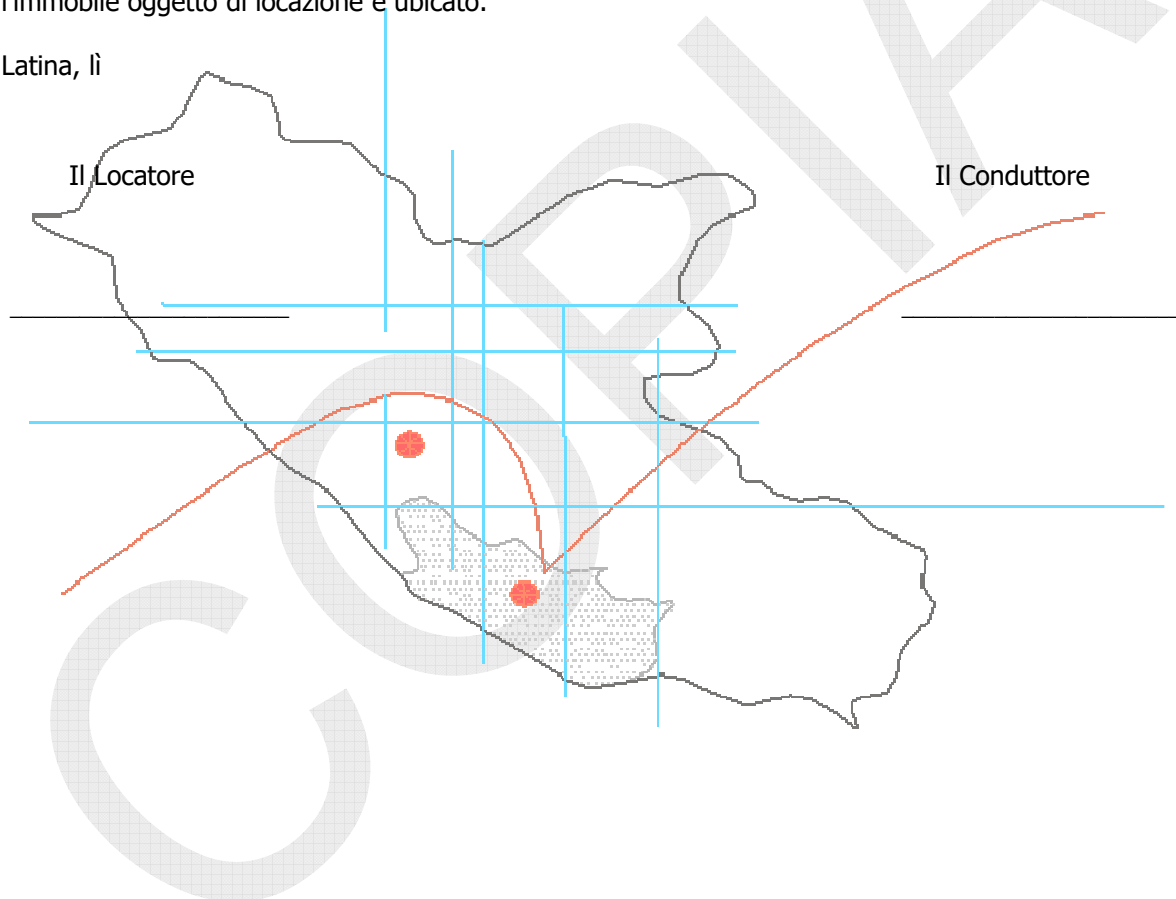
15 – Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rimanda alla normativa vigente in materia. 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. Pertanto, le Parti dichiarano e riconoscono che non potranno trovare applicazioni nel caso di specie gli articoli 1341 e 1342 C.C.

ART. 16 – Foro Competente

Per qualsiasi controversia, in merito al Contratto, Sarà competente in via esclusiva il Foro ove l'immobile oggetto di locazione è ubicato.

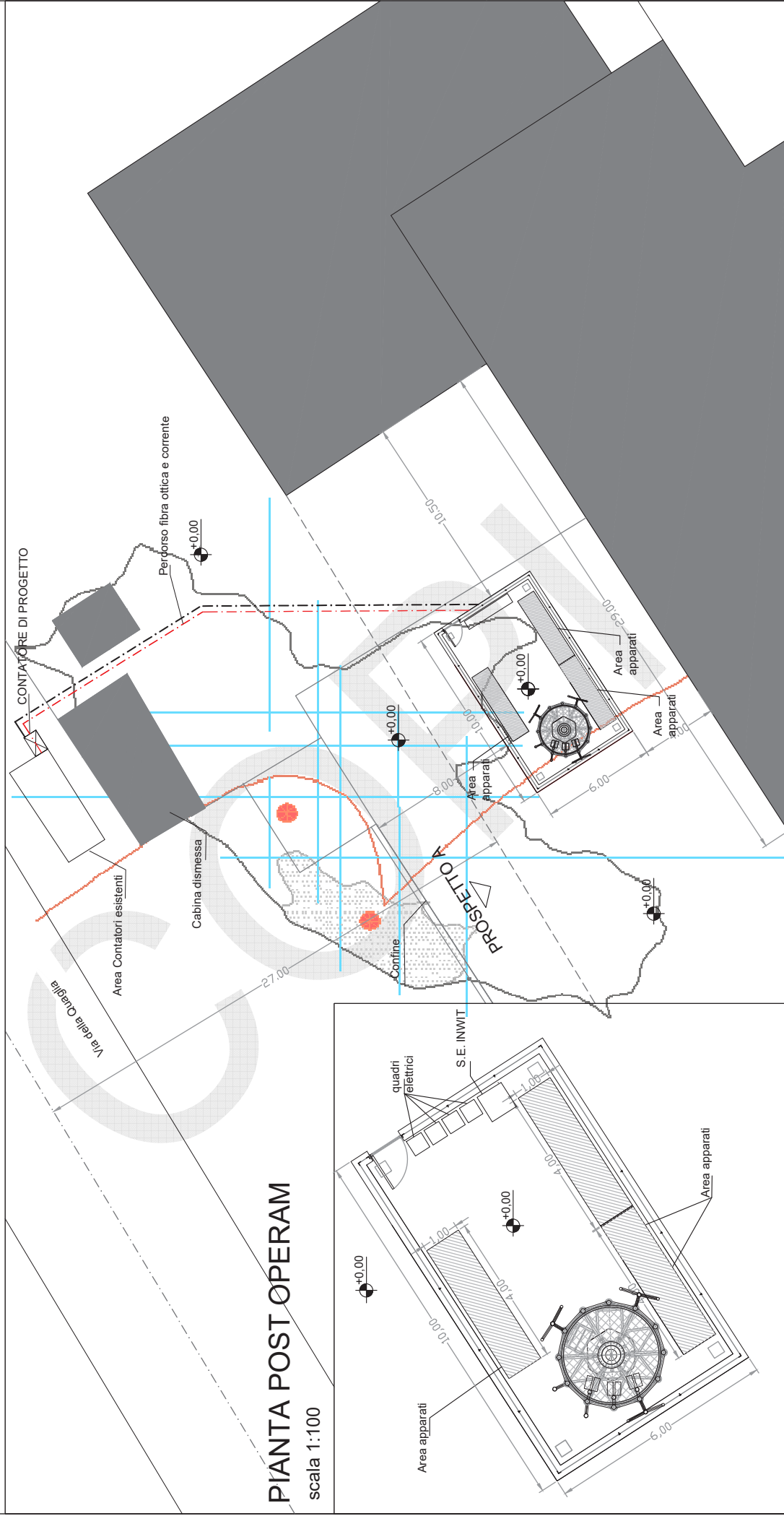
Latina, lì



PIANTA POST OPERAM

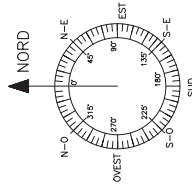
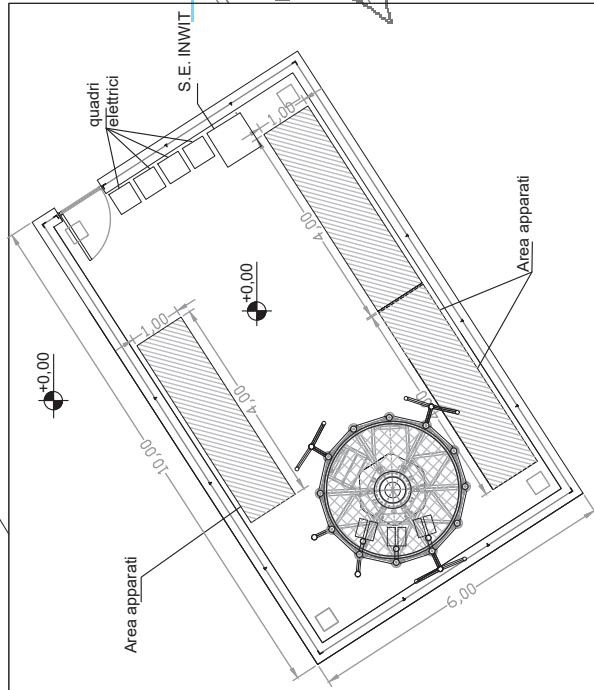
scala 1:200

All.to B



PIANTA POST OPERAM

scala 1:100



Committente	INWIT	Progettazione	LA SIA
Progettato da:	Ing. Riccardo Sacconi	Descrizione:	PIANTA POST OPERAM
Eseguito da:	Arch. Enrica Maria Iori	Nome Sito:	BORGO FLORA CISTERNA ZONA INDUSTRIALE
Data sopralluogo:	12/05/2021	Comune:	Cisterna di Latina
Data consegna:	20/05/2021	Nome File:	33566_C01_PDM_EL_00_DG01.dwg
		Vers.:	01
		Scala:	1:200 1:100
		Tav.:	11