



CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
CITTÀ DI SUSÀ

Copia

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
della GIUNTA COMUNALE N.26**

OGGETTO:

**RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL SITO TO236
IN CORSO UNIONE SOVIETICA E DEL SITO TO687 IN REGIONE
PRIORALE (MOTOR OASI) DI PROPRIETA' COMUNALE**

L'anno duemilaventidue addì ventidue del mese di marzo alle ore quattordici e minuti trenta nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. GENOVESE Pier Giuseppe - Sindaco	Si
2. MONTABONE Giorgio - Vice Sindaco	Si
3. PELISSERO Giuliano - Assessore	Si
4. VALERIO Cinzia - Assessore	Si
5. COLAMARIA Antonella - Assessore	Si

Totale Presenti: 5
Totale Assenti: 0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale JOANNAS Dr. Diego.

LA GIUNTA COMUNALE

Si dà atto che il Vice Sindaco Giorgio MONTABONE partecipa alla seduta in video conferenza, ai sensi dell'Ordinanza Sindacale contingibile ed urgente n. 33 del 19/03/2020.

Premesso che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 70/2002 è stata concessa in locazione alla società Siemens Mobile Communications S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 10, la porzione di immobile di circa mq. 50 e lo spazio in copertura necessario per il posizionamento della struttura porta antenne, sito nel Comune di Susa (TO), Corso Unione Sovietica n. 8, iscritta al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 181 (parte), per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;
- il contratto di locazione è stato stipulato in data 24/11/2002 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 8 in data 12/12/2002 al numero 6345;
- in data 15/06/2004 la suddetta Siemens Mobile Communications S.p.A. ha ceduto il contratto alla società Wind Telecomunicazioni S.p.A. subentrando pertanto nel sopra menzionato contratto di locazione;
- il contratto, identificato con il codice TO236, è stato trasferito, a seguito di cessione del ramo di azienda relativo a parte delle infrastrutture di rete comprensive del contratto stesso, da Wind Telecomunicazioni S.p.A. a Galata S.p.A. con sede in Roma Via Carlo Veneziani 56L, giusta comunicazione Prot. 3433 del 24/03/2015. Pertanto, Galata S.p.A. è subentrata nel contratto in luogo di Wind Telecomunicazioni S.p.A. assumendo tutte le obbligazioni in esso contenute;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 21/11/2016 è stata disposta la stipula del contratto di concessione della porzione di fabbricato distinto al catasto terreni al Foglio n. 4 - Particella 181, per il mantenimento in esercizio dell'impianto di telecomunicazioni con nuova decorrenza dal 01/01/2017 per una durata di anni 9 (nove) e canone annuo di € 9.000,00 da corrispondere in rate trimestrali anticipate di € 2.250,00 ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del mese. Il contratto si intende rinnovabile di nove anni in nove anni previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, se il Concessionario non avrà comunicato al Concedente disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di scadenza al domicilio contrattuale;
- in data 12/06/2018 Galata S.p.A. manifesta, tramite la IQT Consulting S.p.A., l'interesse di procedere alla stipula di un diritto di superficie ventennale relativo alla porzione di area posta nel sottotetto dove sorge l'impianto di telefonia in Corso Unione Sovietica 8, La proposta non veniva accettata dall'Amministrazione Comunale;
- con comunicazione pervenuta in data 07/10/2019 Prot. 11127 Galata S.p.A. presenta un'offerta economica per l'acquisto dell'area locata per un importo pari a € 60.000,00 proposta che viene modificata, con nota del 07/05/2020 Prot. 4322, in contratto di concessione per 30 anni - stesso importo di € 60.000,00. L'amministrazione non accoglieva la proposta (nota Prot. 1163 del 03/02/2021) in quanto non ritenuta vantaggiosa sotto il profilo economico, rendendo tuttavia la propria disponibilità a valutare proposte alternative più adeguate;
- con nota pervenuta in data 25/06/2020 Prot. 5981 Galata S.p.A. comunica che, con decorrenza dal 10/06/2020, ha mutato la propria denominazione in Cellnex Italia S.p.A.;
- con una mail del 31/05/2021 la società Cellnex ha presentato, per il sito denominato TO236 (CSO UNIONE SOVIETICA 8), le seguenti proposte nel dettaglio:
 - Locazione Lungo Termine per 30 anni € 47.000,00
 - Canone annuo secondo quanto previsto dal protocollo d'intesa sottoscritto dall'ANCI e dai Gestori della Telefonia € 6.336,00;

a cui l'Amministrazione, con Prot. 5603 del 01/06/2021, risponde che il Comune di Susa non intende cedere la proprietà dell'area locata in cui è posizionata l'infrastruttura di cui in oggetto, né di optare per un eventuale diritto di superficie ma rimanendo comunque a disposizione per una rideterminazione del canone annuo di locazione;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 66/2005 è stata concessa in locazione alla società H3G S.p.A., con sede in Trezzano sul Naviglio (Mi), Via Leonardo da Vinci n. 1, una porzione di terreno di proprietà comunale di circa mq 38 nei pressi degli impianti sportivi siti in Regione Priorale, per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni;
- il contratto di locazione è stato stipulato in data 16/09/2005 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Asti in data 19/09/2005 al numero 4787;
- il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 11.000,00 per una durata di anni 9 (nove) da corrispondere in rate annue anticipate di € 11.000,00 ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del mese. Il contratto si rinnoverà tacitamente per periodi consecutivi di 6 (sei) anni salvo disdetta da parte della Locatrice da comunicarsi al Concedente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 18 (diciotto) mesi dalla successiva naturale scadenza;
- con nota pervenuta in data 29/09/2015 Prot. 11457 H3G S.p.A. richiedeva una rimodulazione del canone di locazione per l'impianto di trasmissione sito presso gli impianti sportivi in Regione Priorale. L'Amministrazione, pur considerando le oggettive difficoltà, non accoglieva la proposta di riduzione del canone di locazione (nota Prot. 13454 del 13/11/2015) in quanto non ritenuta vantaggiosa sotto il profilo economico;
- il 31 dicembre 2016 H3G S.p.A. si fonde con Wind ed entra a far parte di Wind Tre S.p.A.;
- con nota pervenuta in data 07/07/2020 Prot. 6369 Wind Tre S.p.A. comunica che in data 19 giugno 2020, con effetto dal 1° giugno 2020, ha ceduto il contratto relativo al sito identificato dal codice TO687 a CK Hutchison Networks Italia S.p.A., con sede legale in Largo Metropolitana, 5 - 20017 Rho (MI), P.IVA n. 11049880963;
- con comunicazione pervenuta in data 21/10/2019 Prot. 10225 la Direzione Generale della Wind Tre S.p.A. (gruppo CK Hutchison Networks Italia S.p.A.) presenta un'offerta economica per l'acquisto dell'area locata per un importo pari a € 70.000,00. La Giunta Comunale del 29/01/2021 con Direttiva n. 3 ha espresso parere negativo per quanto riguarda la proposta di acquisto (nota Prot. 1151 del 03/02/2021);
- con nota del 14/05/2021 Prot. 4930 la CK Hutchison Networks Italia S.p.A. ha presentato, per il sito denominato TO687 (MOTOR OASI), le seguenti proposte nel dettaglio:
 - Acquisto area locata € 85.000,00
 - Acquisto DDS per 40 anni € 75.000,00
 - Locazione Lungo Termine per 30 anni € 60.000,00
 - Canone annuo secondo quanto previsto dal protocollo d'intesa sottoscritto dall'ANCI e dai Gestori della Telefonia € 5.000,00
 a cui l'Amministrazione, con Prot. 5603 del 01/06/2021, risponde che il Comune di Susa non intende cedere la proprietà dell'area locata in cui è posizionata l'infrastruttura di cui in oggetto, né di optare per un eventuale diritto di superficie ma rimanendo comunque a disposizione per una rideterminazione del canone annuo di locazione;

Vista la nota del 16/02/2022 Prot. 1710 con la quale la società CK Hutchison Networks Italia S.p.A. (a Cellnex Telecom Company), in relazione all'applicazione della Legge di conversione n. 108/2021, per il tramite della quale è entrato in vigore il comma 831 bis della Legge 160/2019 modificata dal D.L.77/2021, comunica l'intenzione di applicare, a decorrere da aprile 2022 il canone patrimoniale pari a € 800,00 annui come previsto dal comma 831bis, ma nello stesso tempo si rende disponibile a sottoscrivere una concessione trentennale, che preveda la corresponsione di un importo una tantum, da concordare, e che potrebbe meglio soddisfare gli interessi di entrambe le parti;

Richiamata, ai fini di una disamina del quadro normativo relativo alle antenne per la telefonia mobile e l'inquadramento anche ai fini della concessione di aree, la sentenza del Tribunale di Treviso, Sezione 3° Civile n. 240 del 19/12/2021;

Atteso che infine, Cellnex Italia S.p.A. con posta certificata del 09/03/2022 Prot. 2532, ha proposto una locazione a lungo termine della durata di anni 30 per un importo di:

- SITO TO236 Corso Unione Sovietica
€ 60.000,00 con pagamento in 5 rate di importo pari a € 12.000,00
- SITO TO687 MOTOR OASI
€ 75.000,00 con pagamento in 5 rate di importo pari a € 15.000,00

La prima delle 5 rate previste sarà corrisposta entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione/concessione e le successive verranno corrisposte annualmente per i successivi 4 anni;

Considerato che

- è intendimento dell'Amministrazione Comunale accogliere la suddetta proposta anche con riferimento al contesto di cui alla sentenza prima richiamata ed anche tenuto conto che l'evoluzione tecnologica può comportare, nel giro di pochi anni, ad innovazioni tali da modificare le modalità di trasmissione dei segnali radio;
- con Direttiva n. 5 del 11/03/2022 la Giunta Comunale ha dato indirizzo agli uffici di predisporre una deliberazione per la stipula del contratto di locazione trentennale con un pagamento dilazionato in 5 rate per i primi cinque anni che consenta un'entrata in parte corrente;

Dato atto che la Giunta comunale agisce per competenza propria ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

Considerato che pertanto la presente deliberazione, nell'ambito della proposta operativa, ha ottenuto, come prescritto dall'art. 49, 1° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come risulta dall'allegato foglio, i pareri favorevoli:

- in ordine alla regolarità tecnica da parte del responsabile del servizio interessato;
- in ordine alla regolarità contabile dal responsabile del servizio finanziario;

Visto l'art. 30 del D. Lgs.267/2000 che prevede la possibilità per gli enti locali di stipulare apposite convenzioni al fine dello svolgimento in modo coordinato di funzioni e servizi;

Con voti unanimi e favorevoli, espressi in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

1. **Di dare atto** che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. **Di accogliere** la proposta formulata da Cellnex Italia S.p.A. per la rinegoziazione del contratto di locazione delle porzioni di area di proprietà comunale denominate "SITO TO236 Corso Unione Sovietica" (stipulato in data 31/12/2016) e "SITO TO 687 MOTOR OASI" (stipulato in data 16/09/2005) secondo le seguenti modalità:
 - le aree vengono concesse in locazione ultra novennale di anni 30 (trenta) alla Cellnex Italia S.p.A. con decorrenza dalla stipula del contratto per l'importo di:
 - SITO TO236 Corso Unione Sovietica
€ 60.000,00 con pagamento in 5 rate di importo pari a € 12.000,00
 - SITO TO687 MOTOR OASI
€ 75.000,00 con pagamento in 5 rate di importo pari a € 15.000,00
 - gli importi di cui al punto precedente dovranno essere corrisposti all'amministrazione comunale entro il termine di giorni 30 dalla data della stipula del contratto di locazione/concessione e le successive rate verranno corrisposte annualmente per i successivi 4 anni;
 - ove si verificasse l'impossibilità di poter realizzare ulteriori opere rispetto a quello già autorizzate, per sopravvenuti contrasti con il Piano Urbanistico comunale in fase di adozione, nulla avrà da pretendersi dall'amministrazione comunale;

- la durata della concessione è fissata in 30 annualità e l'eventuale proseguimento del contratto dopo il trentesimo anno è rimesso esclusivamente a una nuova fase di contrattualizzazione di competenza del consiglio comunale;
- anche in caso di rilascio anticipato totale o parziale del cespite nulla dovrà essere restituito dalla parte locatrice alla parte conduttrice in relazione all'importo percepito per le 30 annualità;
- di dare atto che preventivamente alla stipula del contratto dovrà essere verificato e saldato ogni eventuale debito pregresso;
- le spese di registrazione del contratto, in quanto dovute, saranno sostenute interamente dalla conduttrice.

3. **Di demandare** al Sindaco o suo delegato la sottoscrizione delle nuove convenzioni, autorizzandolo fin d'ora ad apportare le modifiche non sostanziali che dovessero rendersi necessarie per il buon fine della stessa.
4. **Di trasmettere** con immediatezza copia del presente provvedimento alla Cellnex Italia S.p.A.
5. **Di demandare** al Responsabile dell'Area Tecnica la predisposizione degli atti amministrativi conseguenti all'adozione della presente deliberazione.
6. **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge, avendo ottenuto, in una seconda e separata votazione, espressa in forma palese, per alzata di mano, l'unanimità favorevole dei voti.

Letto, confermato e sottoscritto
Il Presidente
Firmato Digitalmente
GENOVESE Pier Giuseppe

Il Segretario Comunale
Firmato Digitalmente
JOANNAS Dr. Diego

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA

- Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, decreto legislativo 267/2000)

IL RESPONSABILE DELL'AREA
SEGRETERIA E SERVIZIO ALLE PERSONE
PESANDO Dr.ssa Emanuela

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Susa, _____

Il Responsabile dell'Area Segreteria e Servizio alle Persone