



COMUNE DI CARSOLI

Provincia dell'Aquila

Piazza della Libertà, 1 – Tel.: 0863908300 Fax: 0863995412



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

| | |
|-----------------|---|
| N° 94 del reg. | Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO ATIPICO DI CESSIONE DEL DIRITTO PERSONALE AD AEDIFICANDUM AD EFFETTI OBBLIGATORI PER L'INSTALLAZIONE DI ANTENNE. |
| Data 21/10/2021 | |

L'anno duemilaventuno, il giorno 21 del mese di OTTOBRE alle ore 17:50 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata nei modi di legge, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

| | | | Presenti | Assenti |
|-----------|-----------|--------------|----------|---------|
| Nazzarro | Velia | Sindaco | X | |
| Lugini | Gianpaolo | Vice Sindaco | X | |
| Arcangeli | Federica | Assessore | | X |
| Di Natale | Simone | Assessore | | X |
| Muzi | Lorenza | Assessore | X | |

Partecipa il Segretario Comunale dott. Francesco Cerasoli

Assume la presidenza il Sindaco che, verificato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare l'argomento in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto: **"APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO ATIPICO DI CESSIONE DEL DIRITTO PERSONALE AD AEDIFICANDUM AD EFFETTI OBBLIGATORI PER L'INSTALLAZIONE DI ANTENNE."** - e ritenutala meritevole di accoglimento;

Visti i pareri espressi sulla proposta di deliberazione dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'art. 49 c. 1 T.U. D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

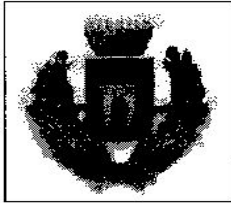
Di approvare in ogni sua parte la proposta di deliberazione che, allegata al presente provvedimento, ne costituisce parte integrale e sostanziale.

LA GIUNTA COMUNALE

Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto,
Con voto unanime,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione Immediatamente Eseguita ex art. 134/4 del D.Lgs n. 267/2000

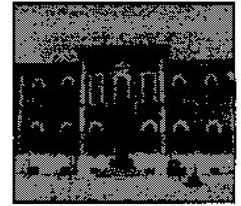


COMUNE DI CARSOLI

Provincia dell'Aquila

- Medaglia d'argento al valor civile -

Piazza della Libertà, 1 – Tel.: 0863 – 90.83.00 Fax: 0863 – 99.54.12



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

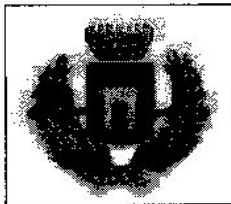
Oggetto: Approvazione schema di contratto atipico di cessione del diritto personale *ad aedificandum* ad effetti obbligatori per l'installazione di antenne.

L'Assessore proponente

Premesso che:

- Tecno General SRL è una società che si occupa della produzione di server e workstation ad elevate performance dedicati all'utenza professionale;
- nell'esercizio di tale attività Tecno General SRL ha realizzato un progetto di installazione di apparecchiature Hiper-Lan/Wimax nel territorio dei comuni di Oricola e Carsoli;
- a tal fine con contratto di comodato a titolo gratuito del 21 luglio 2011 intercorrente tra il Comune di Carsoli e la predetta società è stata concessa la disponibilità di una porzione di fabbricato negli edifici sottoelencati di proprietà del comune e siti nel Comune di Carsoli per l'installazione delle suddette apparecchiature Hiper-Lan/Wimax:

1. mura o traliccio della Rocca di Carsoli (o in alternativa il traliccio in località a Fonte Vecchia)
2. edificio di entrata presso il cimitero della frazione di Poggio Cinolfo del Comune di Carsoli
3. edificio Pro Loco presso la frazione Villa Romana del Comune di Carsoli
 - con il contratto in questione la società si impegnava alla realizzazione di un impianto hotspot esterno nei pressi del palazzo comunale finalizzato alla fornitura di connettività Wi-Fi ADSL apparecchiatura CPE/HOT SPOT e gestione di autenticazione dei LOG per la connessione di utenti illimitati con 60 minuti totali di navigazione gratuita al giorno, anche non continuativa, per ogni singolo utente;
 - il contratto di comodato è scaduto il 31 dicembre del 2017;
 - Con nota acquisita al prot. n.7390 del 08.10.2021, avente ad oggetto "Proposta accordo mantenimento infrastrutture presso punti di diffusione" la società Tecno General SRL ha inoltrato richiesta di sottoscrizione di nuovo contratto per cinque punti di diffusione alle seguenti condizioni:
 - Punti di diffusione:
 1. POP/diffusione, centro fieristico (42.0858514296055, 13.061590094010404);
 2. Diffusione, "Castello 1" (42.10107321738768, 13.088075073428513);
 3. Diffusione, Pro loco Villa Romana (42.0856264552409, 13.096554848467305);
 4. Diffusione, Poggio Cinolfo cimitero (42.10692178085367, 13.049806126860956);
 5. Diffusione, "Castello 2" (42.10133041221395, 13.08591281732967);

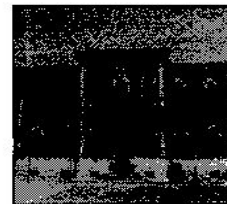


COMUNE DI CARSOLI

Provincia dell'Aquila

- Medaglia d'argento al valor civile -

Piazza della Libertà, 1 – Tel.: 0863 – 90.83.00 Fax: 0863 – 99.54.12



▪ Condizioni economiche:

“Con decorrenza gennaio 2021, verrà erogato da parte della nostra Azienda al Comune di Carsoli, il canone mensile di complessivi 500,00€ iva compresa, fino a quando i punti di diffusione risulteranno necessari”;

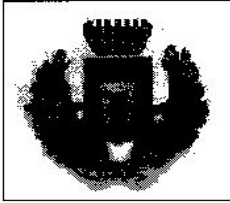
Ritenuto di autorizzare la stipula e la sottoscrizione del contratto allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, con riferimento al principio enunciato dalla Cassazione secondo cui *“deve riconoscersi al proprietario di un lastrico solare la possibilità di attribuire ad altri, mediante un contratto ad effetti obbligatori, il diritto personale ad installarvi un ripetitore, o altro impianto tecnologico, con facoltà del beneficiario di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto e di asportare il medesimo alla fine del rapporto ...L'accordo con cui il proprietario di un'area conceda ad altri il diritto personale di edificare sulla stessa e rinunci agli effetti dell'accessione e, così, consenta alla controparte di godere e disporre del fabbricato e di asportarlo alla cessazione del rapporto è riconducibile allo schema del contratto atipico di concessione dello ius ad aedificandum ad effetti obbligatori...qualificabile come tipo anomalo di locazione”*(Cass. Sezioni Unite sentenza n. 8434 del 30 aprile 2020);

Dato atto che l'allegato schema di contratto prevede che il canone per la cessione del diritto personale *ad aedificandum* ad effetti obbligatori è stabilito in € 6.000,00 annui, nel rispetto delle proposte economiche della società, mentre la durata del contratto è definita in anni nove, con decorrenza 01.01.2021, con garanzia per il Cedente del diritto di recesso *ad nutum*, previo preavviso di novanta giorni (art. 2), e della restituzione della parte del canone corrispondente al periodo di mancata fruizione della concessione dalla data di recesso alla scadenza dell'annualità di riferimento;

propone di deliberare

- Di approvare, per le ragioni espresse in premessa qui integralmente richiamate, lo schema di contratto allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale e di autorizzare il Responsabile del Servizio Urbanistico Arch. Mauro Di Natale alla relativa stipula e sottoscrizione;
- di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento

Il proponente

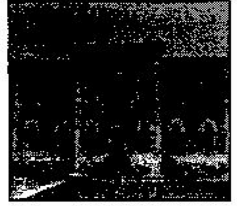


COMUNE DI CARSOLI

Provincia dell'Aquila

- Medaglia d'argento al valor civile -

Piazza della Libertà, 1 - Tel.: 0863 - 90.83.00 Fax: 0863 - 99.54.12



Pareri art. 49 T.U.

IN ORDINE alla regolarità tecnica: favorevole

Il Responsabile del Servizio Urbanistico
Arch. Mauro Di Natale

IN ORDINE alla regolarità contabile: favorevole

Il Responsabile Servizio Finanziario
d.ssa A.M. D'Andrea

**CONTRATTO ATIPICO DI CESSIONE DEL DIRITTO PERSONALE AD
AEDIFICANDUM AD EFFETTI OBBLIGATORI PER L'INSTALLAZIONE DI
ANTENNE**

TRA

Il Comune di Carsoli (AQ) con sede in piazza della Libertà n. 1, CF 00217280668 di seguito denominato Cedente e rappresentato dal Responsabile del Servizio Urbanistico Arch. Mauro di Natale, il quale interviene nel presente atto esclusivamente in nome per conto e nell'interesse del comune

e

Tecno General SRL con sede legale in Fermo Via dell'Industria n. 10, partita iva 01327330443 in persona del legale rappresentante Fabio Verdecchia nato a Fermo il 13/12/1955, di seguito denominato Cessionario

Premesso che:

- a) Tecno General SRL è una società che si occupa della produzione di server e workstation ad elevate performance dedicati all'utenza professionale;
- b) nell'esercizio di tale attività Tecno General SRL ha realizzato un progetto di installazione di apparecchiature Hiper-Lan/Wimax nel territorio dei comuni di Oricola e Carsoli;
- c) a tal fine con contratto di comodato del 21 luglio 2011 intercorrente tra le parti stata concessa la disponibilità di una porzione di fabbricato negli edifici sottoelencati di proprietà del comune e siti nel Comune di Carsoli per l'installazione delle suddette apparecchiature Hiper-Lan/Wimax:
 1. mura o traliccio della Rocca di Carsoli (o in alternativa il traliccio in località a Fonte Vecchia)
 2. edificio di entrata presso il cimitero della frazione di Poggio Cinolfo del Comune di Carsoli
 3. edificio Pro Loco presso la frazione Villa Romana del Comune di Carsoli
- d) il contratto di comodato è scaduto il 31 dicembre del 2017;
- e) la società Tecno General SRL ha proposto la sottoscrizione di nuovo contratto per cinque punti di diffusione alle seguenti condizioni:
 - Punti di diffusione:
 1. POP/diffusione, centro fieristico (42.0858514296055, 13.061590094010404);
 2. Diffusione, "Castello 1" (42.10107321738768, 13.088075073428513);
 3. Diffusione, Pro loco Villa Romana (42.0856264552409, 13.096554848467305);
 4. Diffusione, Poggio Cinolfo cimitero (42.10692178085367, 13.049806126860956);
 5. Diffusione, "Castello 2" (42.10133041221395, 13.08591281732967);
 - Condizioni economiche:

“Con decorrenza gennaio 2021, verrà erogato da parte della nostra Azienda al Comune di Carsoli, il canone mensile di complessivi 500,00€ iva compresa, fino a quando i punti di diffusione risulteranno necessari”;

- f) con deliberazione di giunta comunale n. _____ del _____ l'amministrazione ha autorizzato la stipula e la sottoscrizione del presente contratto, con riferimento al principio enunciato dalla Cassazione secondo cui *“deve riconoscersi al proprietario di un lastrico solare la possibilità di attribuire ad altri, mediante un contratto ad effetti obbligatori, il diritto personale ad installarvi un ripetitore, o altro impianto tecnologico, con facoltà del beneficiario di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto e di asportare il medesimo alla fine del rapporto ...L'accordo con cui il proprietario di un'area conceda ad altri il diritto personale di edificare sulla stessa e rinunci agli effetti dell'accessione e, così, consenta alla controparte di godere e disporre del fabbricato e di asportarlo alla cessazione del rapporto è riconducibile allo schema del contratto atipico di concessione dello ius ad aedificandum ad effetti obbligatori...qualificabile come tipo anomalo di locazione ”*(Cass. Sezioni Unite sentenza n. 8434 del 30 aprile 2020).

Art. 1 Oggetto

Il Comune di Carsoli (Cedente), a mezzo del suo Responsabile del Servizio Urbanistico e nella sua qualità di proprietario, concede a titolo oneroso alla società Tecno General SRL (Cessionario), che come sopra rappresentata accetta, il diritto personale, ad effetti obbligatori, di procedere all'installazione delle antenne sulle porzione di fabbricato degli immobili descritti al punto c) della premessa, con espressa rinuncia agli effetti della accessione. Il Cessionario potrà continuare a posizionare le antenne necessarie alla diffusione del segnale Wi-Fi/Wimax e un armadio per l'installazione delle apparecchiature necessarie al corretto funzionamento delle antenne.

Il Cessionario non potrà utilizzare gli spazi oggetto di cessione per usi diversi da quello per il quale sono ceduti. Il Cessionario garantisce che gli impianti sono stati realizzati nel rispetto della normativa in materia di inquinamento elettromagnetico dettata dalla legislazione europea, italiana e regionale e debitamente omologati. Assicura altresì che l'impatto ambientale degli impianti di che trattasi è praticamente nullo. Il Cessionario si impegna altresì a rispettare le eventuali “raccomandazioni” che dovessero essere emesse in materia di salvaguardia ambientale da parte di organismi sopra ordinati. Le antenne e qualunque altra apparecchiatura installata non devono in alcun modo impedire il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, né arrecare danno alla proprietà medesima o a terzi. Detti impegni, in caso di mancato rispetto, sono oggetto di diffida ad adempiere da parte del Cedente e conseguente risoluzione del contratto ex art. 1454 del c.c.

L'elettrificazione delle apparecchiature sarà concessa dal Cedente dandone l'autorizzazione all'allaccio alla rete elettrica. Il costo e la realizzazione del cablaggio è a completo carico del Cessionario, mentre il consumo dell'energia elettrica sarà a carico del Cedente. L'assorbimento di energia delle apparecchiature è complessivamente così stimato:

1. POP/diffusione, centro fieristico: assorbimento complessivo stimato 150Watt;
2. Diffusione, "Castello 1": assorbimento complessivo stimato 150Watt;
3. Diffusione, Proloco Villa Romana: assorbimento complessivo stimato 150Watt;
4. Diffusione, Poggio Cinolfo cimitero: assorbimento complessivo stimato 150Watt;
5. Diffusione, "Castello 2": assorbimento complessivo stimato 150Watt;

Art. 2 Durata del contratto

Il presente contratto avrà durata di 9 anni decorrenti dal 01.01.2021, senza possibilità di tacito rinnovo alla scadenza. Se però nel termine convenuto sopravviene il giustificato bisogno per il Cedente di fruire della porzione di fabbricato ove sono installate le antenne, questi può esigerne la restituzione immediata dando un tempo di preavviso al Cessionario di 90 (novanta) giorni tramite raccomandata con avviso di ricevimento, o tramite posta elettronica certificata.

Il Cedente consente a sua volta che il Cessionario possa recedere anticipatamente dal preste atto in qualsiasi momento, con un preavviso di 90 (novanta) giorni, dandone comunicazione al Cedente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o tramite posta elettronica certificata. In tal caso il Cedente restituirà al Cessionario la parte del canone corrispondente al periodo di mancata fruizione della concessione dalla data di recesso alla scadenza dell'annualità di riferimento.

Alla scadenza, lo spazio ceduto in disponibilità verrà restituito nello stato libero, sgombero da eventuali impianti ed attrezzature che il Cessionario avrà installato. La presente cessione del diritto personale *ad aedificandum* ad effetti obbligatori, si intende pattuita senza alcun vincolo di esclusiva.

Art. 3 Accesso alla struttura e responsabilità

Il Cessionario attraverso il proprio personale da questi espressamente delegato potrà accedere alle postazioni delle antenne e delle attrezzature elettroniche al fine di poter effettuare interventi tecnici, manutenzioni, verifiche ed ispezioni. Tali accessi saranno regolati secondo le seguenti modalità:

Il Cessionario chiederà telefonicamente l'autorizzazione per l'accesso al Cedente che disporrà la conseguente autorizzazione concordando i tempi di accesso. In ipotesi di motivata urgenza e salvo impedimenti di natura oggettiva, il Cedente garantisce l'accesso entro il giorno successivo alla richiesta scritta da parte del Cessionario. L'accesso da parte del Cessionario dovrà essere effettuato nel pieno rispetto della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro. Il Cessionario esonera espressamente il Cedente da qualsivoglia responsabilità civile, penale ed amministrativa per danni diretti o indiretti che possano derivare a cose e/o a persone, a se medesimo e a terzi in occasione di tali accessi ed altresì da qualsiasi responsabilità civile, penale ed amministrativa connessa e conseguente all'installazione e all'utilizzo delle strutture di che trattasi.

Art. 4 Utilizzo del materiale

Nella realizzazione e conduzione degli impianti di cui al presente contratto il Cessionario si impegna ad utilizzare tutto il materiale necessario con la migliore diligenza ed in modo da tale da evitare qualsiasi interferenza e a non compromettere la stabilità, la sicurezza e la qualità delle attrezzature in dotazione ed utilizzate dal Cedente. Il Cessionario si impegna inoltre ad attenersi scrupolosamente a tutte le norme che regolano il posizionamento e l'accesso alle attrezzature necessarie alla attività. Il Cessionario si impegna altresì ad utilizzare materiale conforme alle norme in vigore compreso il materiale necessario per tutti i collegamenti (es. materiale elettrico). Detti impegni, in caso di mancato rispetto, sono oggetto di diffida ad adempiere da parte del Cedente e conseguente risoluzione del contratto ex art. 1454 del c.c..

Art. 5 Corrispettivo ed assunzione ulteriori impegni tra le parti

Il corrispettivo della concessione del diritto personale *ad aedificandum* di cui al presente contratto è fissato in euro 6.000,00 (seimila/00) annui, che il Cessionario verserà al Cedente entro il primo mese di ogni annualità di durata del contratto stesso.

Il canone predetto sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% (cento per cento) delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente, come accertato dall'ISTAT e pubblicato ai sensi di legge.

In caso di mancato pagamento del canone nei termini stabiliti, anche per una sola annualità, fatta salva l'azione di recupero delle somme non corrisposte comprensive degli interessi legali, previa diffida ad adempiere ex art. 1454 Codice Civile, il presente contratto si intenderà risolto.

Il Cessionario manterrà la realizzazione di un impianto hotspot esterno nei pressi del palazzo comunale finalizzato alla fornitura di connettività Wi-Fi ADSL apparecchiatura CPE/HOT SPOT e gestione di autenticazione dei LOG per la connessione di utenti illimitati con 60 minuti totali di navigazione gratuita al giorno, anche non continuativa, per ogni singolo utente. L'elettrificazione rimane a carico del Cedente. Detti impegni, in caso di mancato rispetto, sono oggetto di diffida ad adempiere da parte del Cedente e conseguente risoluzione del contratto ex art. 1454 del c.c..

È fatto divieto al Cessionario di cedere il presente contratto. È inoltre fatto divieto al Cessionario di servirsi del bene per un uso diverso da quello determinato dalle parti. La violazione dei divieti di cui sopra comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto, il diritto del Cedente di richiedere l'immediato rilascio dei beni oltre al risarcimento del danno.

Il Cedente autorizza altresì il Cessionario a subconcedere il godimento del bene ed ospitare altri operatori del settore delle telecomunicazioni solo ed esclusivamente corrispondendo al Cedente un incremento del canone di cui al primo comma del presente articolo del 40% per ogni eventuale ulteriore gestore ospitato, rispetto a quello vigente ed aggiornato al momento in cui la subconcessione diverrà effettiva.

Resta inteso tra le Parti che in caso di cessazione delle suddette eventuali future sub concessioni il canone complessivo dovuto per la concessione verrà conseguentemente ridotto e sarà pari all'importo stabilito per i soli impianti che rimarranno installati. La subconcessione sarà comunicata al Cedente con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 6 Legge applicabile e foro competente

La risoluzione di qualsivoglia controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione o risoluzione del presente contratto verrà demandata alla competenza esclusiva del foro di Avezzano, escluso ogni foro concorrente.

Art. 7 Registrazione e spese

La presente scrittura privata sarà sottoposta a registrazione nei termini di legge. Le spese di registrazione del presente contratto e quelle comunque dipendenti e conseguenti sono a carico del Cessionario.

Art. 8 Trattamento dei dati personali.

I dati personali forniti dalle parti sono tutelati dal D.lgs. 196/2003 e s.m.i. e pertanto saranno utilizzati al fine esclusivo dell'integrale esecuzione del contratto. Il Cessionario dà atto di aver preso conoscenza dell'informativa pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Carsoli all'indirizzo internet https://www.comune.carsoli.aq.it/pagina333_informativa-privacy-ai-sensi-del-regolamento-europeo-2016679.html del Comune di Carsoli.

Il Cedente

Il Cessionario

Approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
f.to Dott.ssa Velia Nazzarro

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Francesco Cerasoli

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA
che la presente deliberazione

- Viene pubblicata in data odierna sul sito web del Comune – albo pretorio on line per rimanervi 15 giorni consecutivi (art. 124, c. 1 del T.U. 18.08.2000 n. 267/2000 – art. 32 c. 1 Legge 18.06.2009 n. 69)
- E' stata compresa nell'elenco prot. n° 7753 in data odierna delle delibere comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125 del T.U. 18.08.2000 n. 267)
- E' copia conforme all'originale

Dalla Residenza Comunale, li 22/10/2021

Il Segretario Comunale
f.to Dott. Francesco Cerasoli

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA
che la presente deliberazione

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4 del T.U.)
- E' divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134, c. 3 del T.U. 267/2000)
- E' stata pubblicata sul sito web del Comune – albo pretorio on line – come prescritto dall'art. 124, c. 1, del T.U. n. 267/2000 e dall'art. 32 c. 1 Legge 18.06.2009 n. 69, per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____

Dalla Residenza Comunale, li

Il Segretario Comunale
