COMUNE DI FAGAGNA

Prot. n. 15808 Fagagna, 07/12/2023

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI AREA COMUNALE ALL'INTERNO DELLA ZONA SPORTIVA SECONDARIA DEL CAPOLUOGO, SITA TRA VIA SCHIRATTI E VIA NIGRIS, DESTINATA AD OSPITARE STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE E ASSIMILABILI

In esecuzione:

- della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 31.05.2023, con la quale è stato approvato l'aggiornamento del Regolamento comunale per la telefonia mobile e dell'Allegato A – Mappa delle localizzazioni –, elemento costitutivo del Regolamento e parte integrante e contestuale della deliberazione;
- della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 dell'11.09.2023, con la quale è stata approvata la variazione del D.U.P. 2023-2024-2025, con l'integrazione della sezione 13 "variazioni del patrimonio", costituente piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 del D.L. 112/2008), di un ulteriore immobile costituito da un'area inserita nella zona sportiva secondaria del Capoluogo, lungo via Schiratti, N.C.T. del Comune di Fagagna foglio 16 particella 3444, da concedere in locazione non residenziale, destinandola ad ospitare stazioni radio base per la telefonia mobile e assimilabili;
- della determinazione del Responsabile del Servizio urbanistica edilizia e ambiente n. 35 del 07/12/2023 di approvazione del presente avviso;

SI RENDE NOTO

che il giorno giovedì **11 gennaio 2023** alle **ore 11:00** presso il Comune di Fagagna, in Piazza Unità d'Italia n. 3, alla presenza della Commissione di gara, si terrà l'asta pubblica per assegnare la locazione ad uso non abitativo, di un'area comunale all'interno della zona sportiva secondaria del capoluogo, sita tra via Schiratti e via Nigris, individuata al N.C.T. del Comune di Fagagna al foglio 16 particella 3444, dell'estensione di mq 64.00, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi dell'articolo 73 e seguenti del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 ad oggetto: "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

Art. 1 OGGETTO

Il presente avviso ha per oggetto la locazione ad uso non abitativo di un'area presente all'interno della zona sportiva secondaria del Capoluogo tra Via Schiratti e Via Nigris, destinata ad ospitare stazioni radio base per la telefonia mobile e assimilabili.

L'area di mq 64.00, catastalmente individuata nel catasto terreni, foglio 16 particella 3444, rientra nei beni immobili comunali facenti parte del patrimonio disponibile, a seguito dell'inserimento di tale

area nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, contenuto nella Sezione n°13 del D.U.P. – Documento unico di Programmazione 2023/2025.
Per il transito e per il passaggio degli impianti tecnologici, è concesso l'utilizzo dell'area di proprietà comunale, con accesso dalla Via Noemi Nigris, individuata al catasto terreni sul foglio 16 particella 3445.

Art. 2 DURATA E CANONE DELLA LOCAZIONE

Durata della locazione
La locazione avrà durata di 9 anni, con decorrenza dalla data di stipula del contratto, che potrà essere rinnovata alla scadenza tacitamente qualora il conduttore non comunichi il proprio recesso a mezzo posta elettronica certificata con almeno 12 mesi di preavviso.
Il conduttore, alla cessazione del contratto, dovrà recuperare a proprie spese tutti gli impianti tecnici che ha installato, restituendo lo spazio concesso nello stato originale entro massimo 60 giorni lavorativi.

Canone di locazione a base d'asta
L'importo annuale a base d'asta del canone di locazione è di € 8.000,00 (euro ottomila/00) per un importo complessivo della locazione di nove anni pari a € 72.000,00 (euro settantaduemila/00).

Rialzo del canone in sede di gara
Nell'offerta economica (Allegato "B") i concorrenti potranno offrire un rialzo sul canone annuo posto a base d'asta. Il canone annuale di locazione dell'importo offerto in sede di gara sarà corrisposto dal conduttore con le modalità contenute nell'allegato schema di contratto.

Art. 3 MODALITÀ DI ESPERIMENTO E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta del presente avviso, ai sensi dell'articolo 73 e seguenti del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*". L'aggiudicazione del contratto avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il canone più alto e conveniente per l'Amministrazione. L'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto. Si procederà ad aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta. In caso di più offerte di pari valore, si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. 827/1924. Qualora vi sia discordanza fra prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione (art. 72 co. 2 del R.D. n. 827/24 e s.m.i.).

Art. 4 SOGGETTI AMMESSI

Saranno ammessi a partecipare alla gara in oggetto i soggetti:

a) in possesso dei requisiti di legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
b) iscritti al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio per attività compatibili con la finalità di destinazione dell'area da locare.

Art. 5 TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione dovranno pervenire, sotto pena di esclusione dalla procedura di gara, all'Ufficio Protocollo del Comune di Fagagna, in Piazza Unità d'Italia n. 3, in orario d'ufficio (Lunedì, martedì, mercoledì, giovedì, venerdì: 9.30-12.30, lunedì-giovedì: 17.00-18.15) entro le **ore 12,30** del giorno **venerdì 29 dicembre 2023**.

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione che perverranno in ritardo rispetto al termine fissato per la presentazione non verranno presi in considerazione, anche se sostitutivi o integrativi di altra

precedente offerta. Resta inteso che il recapito in tempo utile del plico sigillato, a mezzo del servizio postale o di agenzie autorizzate o a mano, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Art. 6 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Coloro che intendono partecipare alla gara dovranno far pervenire, a pena di esclusione dalla procedura, un plico debitamente chiuso in modo da assicurare l'assoluta segretezza dell'offerta, controfirmato su tutti i lembi di chiusura e recante la seguente dicitura:

"*Offerta per la locazione ad uso non abitativo dell'area presente all'interno della zona sportiva secondaria del Capoluogo tra Via Schiratti e Via Nigris, destinata ad ospitare stazioni radio base per la telefonia mobile e assimilabili*"

Il plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

"*A - Documentazione amministrativa*" e "*B - Offerta economica*"

Nella busta "*A - Documentazione amministrativa*" devono essere contenuti i documenti di seguito elencati:

Domanda di partecipazione

La Domanda di partecipazione dovrà essere redatta conformemente all'apposito modello allegato "A" al presente bando e debitamente sottoscritta nelle forme previste ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*" e ss.mm.ii.

La domanda dovrà contenere apposita dichiarazione del partecipante alla gara di essersi recato presso l'immobile e di aver preso visione della consistenza dello stesso, nonché delle condizioni in cui lo stesso si trova e di averlo riconosciuto idoneo e rispondente ai requisiti previsti dalle normative per lo svolgimento dell'attività cui l'immobile stesso è da destinarsi.

Tutte le istanze di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere corredate da fotocopia non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore.

Nella busta "*B - Offerta economica*" devono essere contenuti i documenti di seguito elencati:

Offerta economica

L'offerta andrà redatta in bollo, in conformità al modello allegato sub lettera B), sottoscritta dal concorrente e dovrà contenere il canone annuo offerto (superiore o uguale al canone annuo posto a base di gara), da indicare in cifre e lettere con l'avvertenza che, in caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida e vincolante quella più favorevole all'Ente.

I documenti devono essere sottoscritti dal legale rappresentante, o da procuratori allegando copia conforme all'originale della relativa procura. Nel caso di partecipazione in forma plurisoggettiva, non ancora costituita, i documenti devono essere sottoscritti da tutti i legali rappresentanti degli operatori.

Art. 7 AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta più alta e conveniente per l'Amministrazione.

Non saranno ammesse offerte al ribasso, condizionate, per persone da nominare, ovvero espresse in modo indeterminato.

La locazione verrà aggiudicata anche nel caso in cui vi sia un solo concorrente.

L'aggiudicazione definitiva sarà obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge. Pertanto gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta, così come pure l'aggiudicatario provvisorio.
L'offerente resta impegnato per l'effetto della presentazione dell'offerta, mentre il Comune lo sarà allorquando tutti gli atti della gara avranno conseguito piena efficacia giuridica a norma di legge.
Il Comune di Fagagna dichiarerà deserta l'asta in caso di mancanza di offerte o qualora nessuna delle offerte pervenute sia risultata valida.

Art. 8 VERIFICHE

Eventuali verifiche da cui risulti che l'aggiudicatario non è in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara comporteranno la decadenza dell'aggiudicazione che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva, e l'affidamento automatico al concorrente che segue in graduatoria.

Qualora venisse accertata la falsità di taluna delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla gara, il Comune di Fagagna procederà all'esclusione del concorrente dalla gara.

Art. 9 STIPULA DEL CONTRATTO

L'aggiudicatario verrà invitato a sottoscrivere il contratto, nella forma della scrittura privata, secondo lo schema allegato al presente bando sub lettera C) quale parte integrante e sostanziale. E' a carico dell'aggiudicatario/conduttore l'imposta di bollo per la registrazione del contratto mentre l'imposta di registro sarà suddivisa tra le parti in ugual misura.

Art. 10 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali forniti dai concorrenti saranno trattati, in attuazione di quanto disciplinato dal D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., nonché le norme del Regolamento UE n. 2016/679, in modo lecito, corretto e trasparente. Tali dati saranno trattati per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di gara, per l'esecuzione del conseguente contratto e per l'effettuazione delle comunicazioni richieste dalla normativa vigente.
I dati personali, raccolti e conservati in banche dati, verranno trattati da dipendenti incaricati dal Titolare del trattamento e non saranno oggetto di diffusione o di comunicazione a terzi, se non nei casi previsti dalla legge e con le modalità da questa consentite.
Il trattamento potrà avvenire mediante strumenti informatici, manuali ed automatizzati, comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.
L'interessato potrà, in qualsiasi momento, chiedere l'accesso ai propri dati personali, la rettifica degli stessi qualora non siano veritieri, nonché la loro cancellazione. Potrà poi chiedere la limitazione del trattamento che lo riguarda, e potrà opporsi allo stesso laddove sia esercitato in modo illegittimo. L'apposita istanza relativa all'esercizio dei sopracitati diritti potrà essere presentata o al Titolare del trattamento rappresentato dal sindaco pro-termpore del Comune di Fagagna Daniele Chiarvesio, indirizzo pec comune.fagagna@certgov.fvg.it, o al Responsabile della protezione dei dati designato avv. Paolo Vicenzotto indirizzo pec paolo.vicenzotto@avvocatipordenone.it. In ogni caso, l'interessato ha anche il diritto di presentare un formale Reclamo all'Autorità garante per la protezione dei dati personali, secondo le modalità che può reperire sul sito: https://www.garanteprivacy.it.

Art. 11 INFORMAZIONI

Il presente Avviso pubblico e i relativi allegati sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di Fagagna nonché sul sito istituzionale dell'Ente nella Sezione "Amministrazione trasparente", Sotto-sezione "Bandi di gara e contratti" e mediante Avviso sul sito internet;

Ai sensi della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, si informa che il Responsabile del procedimento della gara in oggetto è la sottoscritta Responsabile del Servizio urbanistica edilizia e ambiente.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA EDILIZIA ED AMBIENTE

ing. Chiara AITA

(documento sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)

AITA CHIARA
07.12.2023
17:33:33
GMT+01:00

Allegati:

A) Modulo istanza – dichiarazioni
B) Modulo offerta economica
C) Schema di contratto di locazione e allegati

ALLEGATO "A"

MODULO ISTANZA – DICHIARAZIONI
PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PER LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI AREA COMUNALE ALL'INTERNO DELLA ZONA SPORTIVA SECONDARIA DEL CAPOLUOGO, SITA TRA VIA SCHIRATTI E VIA NIGRIS, DESTINATA AD OSPITARE STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE E ASSIMILABILI

Al Comune di Fagagna
Piazza Unità d'Italia, 3
33034 FAGAGNA

__l__ sottoscritt__ _____ nat__ a _____ il _____ residente a _____ in via _____ Codice fiscale _____
Indirizzo email _____ PEC _____ telefono _____ nella sua qualità di _____ del _____ con sede legale nel Comune di _____ Prov. _____ alla Via/Piazza _____ n _____ codice fiscale/partita IVA _____ telefono _____ PEC _____

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare all'asta pubblica per la locazione ad uso non abitativo dell'area comunale all'interno della zona sportiva secondaria del capoluogo, sita tra via Schiratti e via Nigris, destinata ad ospitare stazioni radio base per la telefonia mobile e assimilabili, identificata al N.C.T. del Comune di Fagagna sul Foglio 16 particella 3444.

All'uopo, consapevole che, in caso di mendace dichiarazione, verranno applicate nei suoi riguardi, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, le sanzioni previste dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia di falsità degli atti

DICHIARA

1) di aver preso visione della mappa catastale dell'immobile cui si riferisce l'offerta presentata, nonché di essere a conoscenza delle condizioni e caratteristiche del bene e di formulare l'offerta tenuto conto e accettando tutte le indicazioni, avvertenze, condizioni e prescrizioni contenute nell'avviso d'asta e nei suoi allegati tra i quali lo schema di contratto;
2) di essersi recato sul luogo ove si trova l'immobile oggetto di Asta e di aver preso conoscenza dello stato dei luoghi, nonché di tutte le altre circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta;
3) che nei propri confronti non sussiste alcuna delle cause di impedimento a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

4) che la ditta è iscritta nel registro delle imprese della Camera di Commercio di …….. per l'attività di ……..……..…… ed attesta i seguenti dati (*per le ditte con sede in uno stato straniero, indicare i dati di iscrizione nell'Albo o Lista ufficiale dello Stato di appartenenza, con la specifica attività d'impresa e le diverse cariche o qualifiche*): numero di iscrizione …… data di iscrizione ……..……..

Luogo ……..…… Data ……

_____

(firma leggibile e timbro per le persone giuridiche)

AVVERTENZE: allegare copia non autenticata di un documento d'identità, in corso di validità e, in caso di dichiarazione resa da procuratore, copia della procura.

Marca da bollo da € 16

ALLEGATO "B"

MODULO OFFERTA ECONOMICA

PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PER LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI AREA COMUNALE ALL'INTERNO DELLA ZONA SPORTIVA SECONDARIA DEL CAPOLUOGO, SITA TRA VIA SCHIRATTI E VIA NIGRIS, DESTINATA AD OSPITARE STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE E ASSIMILABILI

Al Comune di Fagagna
Piazza Unità d'Italia, 3
33034 FAGAGNA

__l__ sottoscritt__ _____ nat__ a _____ il _____ residente a _____ in via _____ Codice fiscale _____
Indirizzo email _____ PEC _____ telefono _____ nella sua qualità di _____ del _____ con sede legale nel Comune di _____ Prov. _____ alla Via/Piazza _____ n _____ codice fiscale/partita IVA _____ telefono _____ PEC _____

OFFRE

di corrispondere al Comune di Fagagna quale **canone di locazione annuale** per l'area oggetto di Asta, l'importo di Euro _____,_____(in cifre)
_____ (in lettere).

Luogo ..... Data .....

_____
(firma leggibile e timbro)

AVVERTENZE: allegare copia non autenticata di un documento d'identità, in corso di validità e, in caso di dichiarazione resa da procuratore, copia della procura.

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE
IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

Repertorio n. ……

L'anno _____, il giorno …….. del mese di _____ alle ore …….. nel Comune di _____, presso la sede del Palazzo Comunale;

tra

la Sig.ra _____ nata a _____ il _____ la quale interviene in qualità di responsabile del Servizio urbanistica edilizia e ambiente per conto del **Comune di Fagagna** Piazza Unità d'Italia n. 3 (UD), C.F. 80004910305 e partita I.V.A. 00806130308, in forza del DLGS 267/2000, a ciò autorizzato con nomina decreto sindacale n. _____ del _____ e delibera del Consiglio Comunale n. 58 dell'11.09.2023, la quale agisce e si obbliga esclusivamente in nome della Società che rappresenta, ed in seguito indicato come "Locatrice",

e

la Società _____ S.p.A., con sede legale in _____ via _____ n. xx, capitale sociale € 000000.000 (xxxxxxxxxxxx), interamente versato, Codice Fiscale n° 000000000 e partita I.V.A. 00000000000, iscritta all'Ufficio del Registro delle Imprese presso il tribunale di XXXXX, n° xxxxxxx in persona del Sig. _____ nato a _____, il xx xxxx 19xx, domiciliato per la carica in via _____ xx, il quale interviene nella qualità di _____ ed in seguito indicata come «Conduttrice», con l'assistenza del segretario generale Dott. xxxxxxxxx con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di Legge tra le Parti, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1
OGGETTO

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, porzione di terreno, appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente, di mq 64.00 (sessantaquattro) sita in Comune di Fagagna, Via Noemi Nigris, CAP 33034, distinta nel Catasto Terreni dello stesso Comune, al foglio n. 16 particella n. 3444 su cui sorgerà l'apparecchiatura tecnologica.

La porzione di terreno locata è meglio individuata nell'allegata planimetria (Allegato A) che, sottoscritta dalle parti, si unisce alla scrittura come parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Locatrice concede inoltre alla Conduttrice il diritto di passaggio attraverso la particella di proprietà comunale distinta al Catasto dello stesso Comune di Fagagna al foglio n. 16 particella 3445 nonché il diritto di porre in opera collegamenti elettrici e telefonici, tubazioni, pozzetti, etc, anche interrati, per il funzionamento dell'impianto di stazione radio base per telefonia cellulare.

La Locatrice garantisce alla Conduttrice la possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, all'area locata da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per compiere le opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui all'art. 5 (di seguito "impianto"), nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Locatrice conferma che sull'immobile/area di cui trattasi non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte

della Conduttrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata.

ART. 2
DURATA

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione.
Le parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il contratto, si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo 6 anni, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28 della legge 392/1978. Gli eventuali ulteriori rinnovi di 6 anni dovranno essere espressamente assentiti dall'Amministrazione con l'approvazione di uno specifico provvedimento da adottarsi entro il termine di scadenza.
La Locatrice consente che la Conduttrice possa recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, con preavviso di 12 (dodici) mesi dato con raccomandata AR/PEC; parimenti la Conduttrice consente che la Locatrice possa recedere dal contratto, con preavviso di 12 (dodici) mesi dalla data di conclusione del periodo dei primi 9 (nove) anni o successivi periodi di 6 (sei) anni, dato con raccomandata AR/PEC
Alla cessazione, per qualsiasi motivo, del contratto, la Conduttrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, (che non dovranno superare i sessanta giorni lavorativi) a rimuovere quanto da lei installato, ed a ripristinare l'immobile o l'area nello stato primario.

ART. 3
CONDIZIONE RISOLUTIVA E RISOLUZIONE ANTICIPATA

Il presente contratto potrà risolversi qualora, trascorsi 12 mesi dalla stipula dello stesso, si sia verificato il mancato rilascio, da parte delle Pubbliche Autorità competenti, delle necessarie Autorizzazioni Urbanistiche e/o Sanitarie che legittimano l'installazione dell'impianto ed il suo utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare;
Il presente Contratto potrà essere risolto a tutti gli effetti dalla Conduttrice tramite invio di comunicazione scritta a mezzo raccomandata AR da inviarsi entro trenta giorni successivi, senza che la Locatrice abbia nulla da pretendere dalla Conduttrice.

ART. 4
CANONE

Per il periodo dall'inizio della decorrenza della locazione fino al termine del primo anno di locazione il canone è concordato e stabilito in **Euro xx.000,00 (xxmila/00)** annuali; tale importo, comprensivo delle spese generali ed oneri accessori, sarà corrisposto con rate semestrali anticipate pari a Euro xx.000,00 corrisposte nella prima settimana di ogni anno (oppure del semestre per ciascun anno).
Il Canone decorre a partire dal primo giorno del mese successivo alla data in cui il Conduttore inizia le Attività relative agli Impianti. Il Conduttore è comunque tenuto al pagamento del canone decorsi 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto anche se l'impianto non dovesse essere ancora attivato. Il canone sarà corrisposto convenzionalmente in rate semestrali anticipate, mediante pagamento di avvisatura PagoPA emessa dal Comune di Fagagna.
La locazione è assoggettata all'imposta di registro in quanto il Comune è privo del requisito soggettivo per l'assoggettamento a Iva. Questo in quanto la mera locazione di immobili, comunque acquisiti, da parte di enti non commerciali (tra cui i Comuni) non è idonea, di per sé, a fare assumere agli stessi la soggettività passiva ai fini Iva. In tale ipotesi, infatti, l'utilizzazione dei predetti beni, finalizzata alla riscossione di canoni, concretizza un mero sfruttamento economico di beni patrimoniali (in altri termini, è mera attività di godimento degli stessi) e non un esercizio di impresa, nel senso previsto dal citato articolo 4 del Dpr 633/72, non configurandosi, nella fattispecie, lo svolgimento di attività commerciale (in tal senso, cfr. circolare n. 32-430213/1991).

In caso di ritardato pagamento del canone e di ogni altro eventuale corrispettivo, trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza, il Locatore avrà diritto agli interessi di mora, calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.
In ogni caso il mancato pagamento totale o parziale di 3 (tre) rate del canone mensile, decorsi infruttuosamente 20 (venti) giorni dal ricevimento di raccomandata AR/PEC di diffida ad adempiere, determina la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'Art. 1466 del C.C.; il suddetto termine di 20 (venti) giorni è convenuto come essenziale.
E' espressamente vietato, ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente contratto.
Si prevede l'adeguamento del canone di locazione nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Qualora nel corso di esecuzione del presente contratto tale indice dovesse avere un valore negativo, l'ammontare del canone non potrà comunque essere inferiore a quello corrisposto l'anno precedente.

ART. 5

MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE/AREA

La Conduttrice provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli apparati e della parte locata, oggetto del presente contratto, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.
La Locatrice prende atto che l'area locata sarà utilizzata dalla Conduttrice per la realizzazione di un impianto per telecomunicazioni, comprensiva di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni, ai fini della fornitura di un servizio di telecomunicazioni.
Si conviene che le strutture portanti verticali a sostegno degli impianti saranno del tipo a palo metallico trafilato o estruso, rastremato, di sezione il più possibile filiforme e senza ballatoi a sbalzo; è del tutto escluso l'impiego di strutture verticali costruite con il sistema a traliccio.
Al fine di alleggerire l'ingombro visivo e favorire l'integrazione con il paesaggio circostante, le strutture portanti verticali dovranno essere colorite con colori freddi chiari, nelle sfumature di azzurro chiaro e/o grigio chiaro, similari a quelle del cielo e la loro altezza dovrà essere il più limitata possibile.
L'area recintata entro l'area locata dovrà essere il più possibile contenuta e dovrà essere sempre garantita da parte della Conduttrice la manutenzione di tale area, affinché ne sia sempre assicurato il decoro; per alleggerirne l'ingombro visivo, dovranno essere utilizzate reti di minima percezione visiva, affiancate esternamente da cortine vegetali realizzate con siepi o basse piantumazioni, la cui manutenzione sarà a carico della Locatrice.
La Conduttrice, dopo aver individuato e concordato con la Locatrice lo spazio necessario potrà effettuare, a proprie spese sull'area locata (individuata al foglio n. 16 particella 3444) e sulla l'area individuata quale area di transito e di passaggio impianti (individuata al foglio n. 16 particella 3445), tutti i lavori necessari per il passaggio dei cavi di alimentazione e/o telefonici, installare sull'area locata ogni tipo di apparecchiatura che ritenga opportuna o realizzare sull'area di transito una eventuale viabilità di accesso, ai fini del corretto funzionamento dell'impianto. Al contempo la Conduttrice si impegna a consegnare alla Locataria i progetti esecutivi delle opere da realizzare sull'area di transito e di passaggio impianti (individuata al foglio n. 16 particella 3445 e di proprietà comunale), e a recepire eventuali osservazioni e/o variazioni che il Comune ritenesse di apportare agli stessi a tutela di eventuali opere infrastrutturali che potessero interessare l'area medesima da realizzare a cura del Comune.
È concessa, inoltre, alla Conduttrice la facoltà di eseguire tutte le opere di protezione e sicurezza dell'impianto, che ritenga opportune.
Al termine della locazione dell'area, a richiesta della Locatrice, la Conduttrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, alla rimessa in ripristino dell'area ed alla rimozione delle installazioni.
La Conduttrice avrà la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati; qualora però fosse

necessario, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico della Conduttrice.

ART. 6
COPERTURA ASSICURATIVA E RESPONSABILITA'

La Conduttrice è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone o cose della Società Locatrice e/o di qualunque Soggetto Terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo - alla attività aziendale svolta.
La Conduttrice 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 Conduttrice 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 Locazione. Detta polizza ha durata annuale e prevede un massimale per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 (Cinquemilioni).
Ad integrazione di quanto sopra la Conduttrice dichiara altresì di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza del tipo "All Risks" a garanzia degli Assets di proprietà. Detta polizza ha durata annuale, comprende le clausole di "Ricorso Terzi" e "Rischio Locativo" e prevede – per i danni a Terzi - un massimale per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 (Cinquemilioni).
La Conduttrice si impegna a mantenere attive - per l'intera durata del presente Contratto di Locazione - le suddette polizze o comunque altre di analoga portata.

ART. 7
CESSIONE CONTRATTO E SUBLOCAZIONE IMMOBILE/AREA

Non è prevista in nessun caso la sublocazione dell'area/immobile.
Il gestore si impegna altresì ad ospitare presso la stessa area e nella propria struttura impianti o strutture di altre società di telecomunicazioni, compatibilmente con le esigenze tecniche di tutti gli operatori e solo se richiesto dal Comune di Fagagna. Tali soggetti dovranno stipulare similari accordi di locazione con il Comune stesso. La presentazione della SCIA da parte del soggetto che richiede l'ospitalità dovrà essere preceduta dalla condivisione formale dei contenuti del contratto di locazione che si andrà a stipulare con la parte locatrice. La richiesta da parte del Comune di Fagagna di dare ospitalità ad altri operatori prevedrà la riduzione del canone concordato nella misura del 10% per ogni ulteriore operatore di telefonia mobile e del 5% per ogni ulteriore operatore per la diffusione solo della banda larga.

Qualora un terzo assuma direttamente o indirettamente il controllo di una Parte, ai sensi dell'art. 2359 c.c., tale Parte rimarrà vincolata al rispetto di tutti i suoi diritti ed obblighi previsti nel presente Contratto.
In caso di fusione, scissione o conferimento parziale delle attività di una Parte, i diritti e gli obblighi di tale Parte ai sensi del presente Contratto saranno trasferiti interamente qualunque soggetto che sia il successore dei diritti di quella Parte.
Qualora il Locatore fosse coinvolto in una fusione, scissione o altro conferimento parziale deve informarne il Conduttore entro quindici (15) giorni dal perfezionamento di tale operazione.
Il Conduttore è autorizzato a cedere il Contratto inviando Comunicazione al Locatore dell'avvenuta operazione.

ART. 8
TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

Le Parti si impegnano, ciascuna per le attività di propria competenza, al rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, ivi incluse le disposizioni del

D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., nonché le norme del Regolamento UE n. 2016/679 sulla protezione dei dati.
Le Parti devono garantire la riservatezza dei documenti e delle informazioni di qualunque tipo di cui vengono a conoscenza nell'ambito del Contratto. Al riguardo, ciascuna delle Parti deve utilizzare le informazioni riservate unicamente ai fini dell'esecuzione del Contratto.
Il Conduttore ha il diritto di comunicare le informazioni riservate all'interno del proprio gruppo societario, garantendo che gli obblighi previsti nel presente articolo siano rispettati anche da parte della società del proprio gruppo che potrebbero ricevere le informazioni riservate. Il Locatore deve astenersi dall'utilizzare la denominazione e i marchi del Conduttore, anche menzionandoli quale credenziale aziendale, senza il previo consenso espresso del Conduttore. Le Parti garantiscono che i propri dipendenti ed eventuali sub-appaltatori rispetteranno l'obbligo di riservatezza.

ART. 8 bis
LEGALITÀ E TRASPARENZA

Il Locatore dichiara di aver preso atto delle disposizioni del D.Lgs 231/2001 ("**Decreto**") e di aver preso visione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (il "**Modello Organizzativo**") del Conduttore adottato e si impegna a rispettarli nella misura in cui siano compatibili con gli obblighi normativi posti in capo alla Pubblica Amministrazione.
Ciascuna Parte garantisce sin d'ora la veridicità delle di tutte le informazioni comunicate all'altra Parte ai fini del presente Contratto.

ART. 9
REGISTRAZIONE

L'imposta di bollo è a carico dalla Conduttrice.
L'imposta di registro sarà addebitata alla Conduttrice nella misura del 50% e versata in un'unica soluzione all'atto della registrazione del contratto, fatte salvi ulteriori versamenti a seguito degli eventuali rinnovi taciti.
Per il pagamento dell'imposta di registro sarà emessa dal Comune di Fagagna idonea e specifica avvisatura PagoPA.

ART. 10
DOMICILI CONTRATTUALI

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:
La Locatrice: Fagagna, CAP 33034, Piazza Unità d'Italia n. 3.
La Conduttrice: ……
Il domicilio del terzo al quale fosse eventualmente ceduto il presente contratto ai sensi dell'art.6, verrà eletto contestualmente alla comunicazione della nomina o della cessione.

ART. 11
FORO COMPETENTE

Per ogni controversia derivante dal presente contratto, sarà esclusivamente competente il foro di Udine.

Letto, confermato e sottoscritto.

La Locatrice La Conduttrice

_____ _____

Condizioni generali di contratto
Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale la Locatrice e la conduttrice, in relazione al disposto dell'art. 1341 C.C., dichiarano di accettare e di approvare specificatamente gli articoli: 1) (Oggetto), 2) (Durata), 3) (Condizioni risolutive) 4) (Canoni), 5) (Manutenzione e Destinazione immobili/area), 6) (Cessione Contratto e Sublocazione immobile/area), 9) (Foro competente), del presente testo contrattuale.

Per accettazione

La Locatrice La Conduttrice

_____ _____

Allegati:
A) planimetria.

Comune: (UD) FAGAGNA
Foglio: 16
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
24-Nov-2023 14:21:50
Protocollo pratica T216396/2023