

## **COMUNE DI BOLOGNA – SETTORE PATRIMONIO**

### **Locazione per la gestione di un impianto microcellulare per la telefonia mobile sito in Bologna, P.zza Minghetti - Via Farini**

Tra il **Comune di Bologna** (C.F. e P.IVA 01232710374) con sede in Palazzo d'Accursio, Piazza Maggiore n. 6, Bologna, rappresentato dalla Dirigente del Settore Patrimonio, ....., domiciliata per la carica presso la sede del Settore, in Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, che interviene nel presente atto ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs n. 267 del 18/08/2000 e dell'art. 44 dello Statuto comunale, in virtù dell'Atto Sindacale P.G. n. .... /2024 e dell'Atto di Delega P.G.n. .... /...., per dare attuazione alla Deliberazione della Giunta Comunale P.G.n. 467236/2024 e alla Determinazione Dirigenziale P.G.n. .... /2024 esecutive ai sensi di legge,

**e**

la Società **Wind Tre S.p.A.** con Socio Unico, con sede legale in Milano (MI), Via Monte Rosa n. 91, codice fiscale n. ...., partita IVA n. ...., in persona del Sig. ..., nat... a .. (...) il ..., C.F. V....., in legale rappresentanza di Wind Tre S.p.A., avvalendosi dei poteri a lui conferiti con giusta procura Rep.n. .... - Racc. .... del .... per atto del ....., domiciliato per la carica presso la sede della Società.

### **Premesso**

- che la Società Wind Tre S.p.A. è concessionaria per l'installazione e l'esercizio sul territorio nazionale di reti per l'offerta al pubblico di servizi radiomobili di comunicazione in tecnica analogica e digitale;
- che il Comune di Bologna è proprietario di un Immobile costituito da un chiosco ottagonale sito in Bologna, P.zza Minghetti, ad uso promiscuo, in parte in comodato alla società TPER S.p.A, in parte ad uso edicola;

- che con P.G.n 85241 del 21/04/2006 il Comune di Bologna aveva rilasciato ad Ericsson Telecomunicazioni S.p.A., per conto di Wind Telecomunicazioni S.p.A., autorizzazione alla realizzazione di un impianto microcellulare per telefonia mobile presso l'edicola sita in P.zza Minghetti – Via Farini;
- che in data 11.11.2013 è stato stipulato il contratto di locazione Rep.n. 211937/2013 tra il Comune di Bologna e la società Wind Telecomunicazioni S.p.A. per la gestione di un impianto microcellulare per la telefonia mobile, scaduto il 30/03/2018;
- che in data 07/03/2019 è stato stipulato il contratto di locazione Rep.n. 4060/2019 tra il Comune di Bologna e la società Wind Tre S.p.A. per la gestione di un impianto microcellulare per la telefonia mobile, in scadenza il 30/03/2024;
- che l'immobile di che trattasi appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Bologna e che, pertanto, si procederà alla concessione in locazione ai sensi del Codice Civile con esclusione dell'applicazione ad essa della disciplina delle locazioni di Immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione di cui al Capo II della L. 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni;
- che con Atto del Commissario Straordinario del Comune di Bologna Progr. N. 32/2011 del 7.2.2011, P.G.N. 21660/2011, sono state approvate le principali clausole contrattuali per la definizione delle concessioni in uso dei siti di proprietà comunale, per la realizzazione di impianti di telefonia mobile ed altre nuove tecnologie nonché gli importi di riferimento dei canoni decorrenti dal 1 febbraio 2011, già applicate con decorrenza dall'01/04/2012 all'impianto microcellulare di cui al presente atto;
- che con deliberazione della Giunta comunale P.G. n...../2024 il direttore del Settore Patrimonio è stato autorizzato a ricorrere ad una procedura negoziata con assegnazione diretta dell'immobile in argomento a Wind Tre S.p.A , secondo

quanto previsto dall'art. 5, comma 1, lettera b) del Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Articolo 1 - (Premesse)**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente locazione.

#### **Articolo 2 - (Oggetto della locazione)**

1. Il Comune di Bologna, in seguito per brevità indicato quale "Locatore", concede alla Società Wind Tre S.p.A., in seguito per brevità indicata quale "Conduttore", che accetta, una porzione di Immobile per la gestione di un impianto microcellulare per la telefonia mobile sopra l'immobile, sito in Bologna, P.zza Minghetti (identificata al C.F del Comune di Bologna al Foglio n. 202, Mappale 703, sub 1 parte e 2 parte) come risulta da planimetrie allegati n. 1 e 2.

2. Il Conduttore dichiara di avere piena conoscenza dello stato di fatto dell'Immobile e che detto Immobile non è affetto da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso stabilito.

#### **Articolo 3 - (Durata della locazione)**

1. La locazione avrà durata di sei anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto. Alla scadenza la locazione cessa automaticamente di produrre effetti, senza necessità di formale disdetta. Una nuova locazione, alla scadenza, può essere disposta solo con atto espresso.

2. Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dalla locazione, con preavviso di mesi 3 (tre) da comunicarsi al Locatore con Pec o con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **Articolo 4 - (Obblighi del Conduttore)**

1. Alla cessazione per qualsiasi motivo della locazione, il Conduttore provvederà

a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari e comunque entro 90 (novanta) giorni dalla data di cessazione o recesso, a rimuovere quanto da esso installato e alla rimessa dell'Immobile in pristino stato.

**2.** Nessun indennizzo o rimborso verrà riconosciuto dal Locatore al Conduttore per nessuna ragione e ad alcun titolo, in caso di mancata nuova locazione alla scadenza.

**3.** Il Conduttore si obbliga ad eseguire integralmente a propria cura e spese, per l'intera durata della locazione, ogni necessario intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto per telefonia mobile. Il Conduttore, direttamente o a mezzo di suoi incaricati, ha facoltà di accedere all'Immobile al fine della gestione e della manutenzione dell'impianto per telefonia mobile, previo accordo con i referenti della società TPER S.p.A. in modo da non recare pregiudizio alle attività che eventualmente si svolgessero all'interno dell'Immobile stesso.

**4.** Fino alla data di riconsegna dell'Immobile il Conduttore sarà tenuto a corrispondere il canone di locazione.

#### **Articolo 5 - (Canone di locazione)**

**1.** Il **canone annuo di locazione per l'impianto microcellulare di telefonia mobile** è determinato in **euro 1.796,76 (millesettecentonovantasei/76)** da corrispondersi in rate semestrali anticipate corrispondenti ai periodi 1.1 – 30.6 e 1.7 – 31.12 (o frazioni di essi), dietro recapito di fattura entro la scadenza indicata sull'avviso di pagamento. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'IVA (attualmente aliquota del 22%) poiché il Locatore, ai fini dell'applicazione della normativa fiscale di cui all'art. 10 punto 8 del DPR 633/1972, si avvale dell'opzione all'assoggettamento IVA, ai sensi del citato punto 8.

**2.** Il canone di locazione sarà aggiornato automaticamente di anno in anno,

senza necessità di specifica richiesta da parte del Locatore, in ragione del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati per l'anno precedente.

**3.** Il pagamento del canone annuale di locazione non può essere sospeso, né essere ritardato o frazionato per alcuna ragione, ivi compresa la fruibilità parziale dell'impianto di telefonia mobile.

**4.** Il mancato o parziale pagamento del canone alle scadenze stabilite, qualunque ne sia la causa, costituisce, decorsi 30 (trenta) giorni, il Conduttore in mora ad ogni conseguente effetto di legge. Tale mancato pagamento costituisce inadempienza grave legittimando il Locatore a chiedere la risoluzione "ipso iure" del contratto, previo diffida ad adempiere, con preavviso di almeno 60 giorni, a danno e spese del Conduttore, ai sensi di legge.

#### **Articolo 6 - (Cessione e sub locazione – Divieto di cessione dei crediti)**

**1.** Il Locatore autorizza il Conduttore alla cessione della presente locazione, previa comunicazione scritta tramite PEC all'indirizzo: [patrimonio@pec.comune.bologna.it](mailto:patrimonio@pec.comune.bologna.it), ai soli gestori titolari di concessioni governative.

**2.** E' fatto divieto al Conduttore di sublocazione anche parziale e/o temporanea, salvo espresso assenso del Locatore, previa richiesta scritta mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

**3.** Al di fuori dell'ipotesi di cui al comma 1, è fatto divieto al Conduttore di cedere in uso a terzi i beni oggetto della locazione e di destinarli ad usi diversi da quelli stabiliti.

**4.** La violazione dei divieti di cui ai commi precedenti comporterà la risoluzione "ipso iure" del contratto.

**5.** E' vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto.

## **Articolo 7 - (Clausola risolutiva espressa)**

**1.** Il Locatore ha facoltà di dichiarare "ipso iure" la risoluzione del contratto in tutti i casi previsti dal presente contratto nonché nelle seguenti ipotesi:

a) accertamento da parte delle competenti Autorità della produzione ad opera dell'impianto per telefonia mobile di valori di immissione superiori ai limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di esposizione ai campi elettromagnetici della popolazione e dei lavoratori, salvo che entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla notificazione della comunicazione di avvio del procedimento il Conduttore non provveda a ricondurre i valori di immissione entro i limiti stabiliti dalle norme vigenti;

b) accertata produzione ad opera dell'impianto per telefonia mobile di immissioni pregiudizievoli per il normale funzionamento dell'impianto di illuminazione pubblica dell'immobile, per gli impianti tecnologici in genere e per gli apparecchi televisivi e radiofonici, salvo che entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla notificazione della comunicazione di avvio del procedimento il Conduttore non provveda ad eliminare le immissioni pregiudizievoli;

c) grave inadempimento degli obblighi posti in capo al Conduttore dal presente contratto quale, a mero titolo esemplificativo:

⌚ - cessione in uso a terzi dell'Immobile oggetto di locazione o uso difforme da quello stabilito;

⌚ - sublocazione anche parziale e/o temporanea, senza l'espresso assenso dell'Amministrazione;

⌚ - mancato pagamento del canone decorsi trenta giorni dalle scadenze stabilite previa diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. inviata con preavviso di almeno 60 gg..

**2.** Il Locatore è comunque esonerato da qualsiasi obbligo di indennizzo o

rimborso al Conduttore in caso di risoluzione del contratto o di sua cessazione anticipata.

#### **Articolo 8 - (Responsabilità)**

1. Il Conduttore assume la qualità di custode, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dell'impianto per telefonia mobile, tenendo perciò sollevato ed indenne il Locatore da qualsiasi pretesa al riguardo.
2. Il Conduttore è tenuto, nella gestione dell'impianto per telefonia mobile, ad osservare ed a fare osservare le vigenti norme legislative, regolamentari e dei contratti collettivi di lavoro in materia di prevenzione degli infortuni. In particolare, il Conduttore è tenuto ad osservare ed a fare osservare le norme vigenti per il buon governo dei cantieri di opere pubbliche, nonché quelle relative alla tutela dei lavoratori adibiti all'esecuzione di opere pubbliche.
3. Il Locatore non assume alcuna responsabilità per danni o infortuni che dovessero derivare al Conduttore od ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nella realizzazione e gestione dell'impianto di telefonia mobile.

#### **Articolo 9 - (Coperture assicurative)**

1. Il Conduttore è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone o cose del Locatore e/o di qualunque Soggetto Terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo - alla attività aziendale svolta.
2. Il Conduttore si impegna ad attivare idonee garanzie assicurative a copertura di quei danni materiali, a cose o persone, 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.
3. A tal riguardo il Conduttore dichiara di avere stipulato con primaria Compagnia

Assicuratrice idonea polizza del tipo “**Responsabilità Civile verso Terzi**” a garanzia dell’attività aziendale svolta, ivi compresa quella oggetto del presente Contratto di locazione.

**4.** Detta polizza ha durata annuale e prevede un massimale per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 (cinquemilioni).

**5.** Ad integrazione di quanto sopra il Conduuttore dichiara altresì di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza del tipo “**All Risks**” a garanzia degli Assets di proprietà.

**6.** 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 € 2.000.000,00 (duemilioni).

**7.** Il Conduuttore si impegna a mantenere attive - per l'intera durata del presente Contratto di locazione e sue eventuali proroghe o rinnovi - le suddette polizze o comunque altre di analoga portata.

**8.** Il Conduuttore si impegna inoltre a consegnare al Locatore idonea “Dichiarazione” riportante gli estremi significativi delle suddette polizze.

**9.** Il Conduuttore si impegna altresì a consegnare ogni anno detta Dichiarazione, previa richiesta scritta avanzata in tal senso da parte del Locatore.

**10.** A conferma di quanto sopra si allegata al presente Contratto un esemplare della sopra richiamata “Dichiarazione”.

**11.** L’attivazione delle suddette polizze assicurative non costituisce in alcun modo motivo di limitazione delle responsabilità a carico del Conduuttore. Restano a carico del Conduuttore i danni che siano causati dal Conduuttore e che ricadano nella sua responsabilità ai sensi di legge ma che per un qualsiasi motivo risultino non coperti dalle suddette polizze per effetto di franchigie, scoperti, limiti di indennizzo, esclusioni e/o limitazioni di garanzia o per un qualsiasi altro motivo



attinente l'operatività delle polizze.

#### **Articolo 10 - (Riconsegna)**

1. Il Conduttore assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della locazione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, i beni oggetto della locazione, liberi e sgomberi da persone o cose ed in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo l'ordinaria diligenza.

2. Il Locatore è comunque esonerato da qualsiasi obbligo di indennizzo, alla scadenza della locazione, per miglioramenti apportati ed addizioni eseguite dal Conduttore ai manufatti oggetto della locazione stessa.

#### **Articolo 11 - (Spese)**

1. Le spese inerenti e conseguenti alla presente locazione, ivi comprese le spese di registrazione, sono a totale carico del Conduttore.

#### **Articolo 12 - (Controversie)**

1. Eventuali controversie derivanti dall'attuazione della presente locazione soggette alla giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria sono in ogni caso devolute alla competenza del Foro di Bologna.

#### **Articolo 13 - (Trattamento dei dati personali)**

1. Con riferimento alle attività connesse al presente Contratto, a seguito della sottoscrizione per accettazione dello stesso, le Parti si impegnano reciprocamente ad osservare tutti gli obblighi derivanti dalla normativa in materia di Protezione dei Dati Personali, in particolare il Regolamento (UE) n. 2016/679 ("GDPR"), nonché di ogni ulteriore norma dettata a livello nazionale o sovranazionale in materia di protezione dei dati, in particolare con riferimento ai provvedimenti emanati dall'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali ovvero del Comitato Europeo per la Protezione dei Dati (la "Normativa Applicabile").

#### **Articolo 14 - (Domicilio legale)**

**1.** A tutti gli effetti di legge le parti eleggono il loro domicilio come appresso:

- il Locatore in Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, PEC:  
patrimonio@pec.comune.bologna.it

- il Conduttore in ....., PEC: .....

Il presente atto è formato con strumenti informatici e viene sottoscritto con firma digitale.

Bologna, lì .../...../2024

Il Locatore

COMUNE DI BOLOGNA

Il Conduttore

WIND TRE S.p.A

(Firmato digitalmente)

(Firmato digitalmente)

A mente dell'art. 1341, comma 2, c.c., il Conduttore specificamente approva le premesse della presente locazione nonché le pattuizioni di cui agli artt. 3.2, 4, 5.2, 6, 7, 8, 9, 10.2, 11 e 12.

Il Conduttore

WIND TRE S.p.A

(Firmato digitalmente)