



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

Legge 17/07/1890 n. 6972 – D.G.R. 02/11/2012 n. 527

00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

ESTRATTO

DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 2 del mese di aprile dell'anno 2015 in seduta ordinaria come da convocazione n.5 del 31 marzo 2015 si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Ente nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul BUR n. 14 del 14 febbraio 2013, così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
Massimiliano MONNANNI	Presidente	X	
Giovanni DEL PRETE	Vice Presidente	X	
Mauro CATENACCI	Consigliere	X	
Simone MASSIMILLA	Consigliere	X	
Antonino MOLINARO	Consigliere	X	

con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
Massimiliano MONNANNI	X		
Giovanni DEL PRETE	X		
Mauro CATENACCI	X		
Simone MASSIMILLA	X		
Antonino MOLINARO	X		

Assistito, in qualità di segretario verbalizzante, dal Responsabile del Settore AA.GG., ha adottato la seguente

DELIBERAZIONE N. 22 DEL 2 APRILE 2015

**REVOCA CONTRATTO LOCAZIONE ED APPROVAZIONE NUOVO
CONTRATTO CON H3G**

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con D.G.R. 527 del 2 novembre 2012;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14 del 14 febbraio 2013, con il



quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione designato con Ordinanza del Sindaco di Roma, n. 259 del 28 novembre 2012, formalmente insediatosi in data 18 febbraio 2013;

PREMESSO che l'Ente è proprietario, con provenienza dall'ex Conservatorio Santa Caterina della Rosa, di una tenuta agricola in località Castel di Leva, Calandrelle;

PRESO ATTO :

- che, ai sensi e per gli effetti della deliberazione n. 13/2004, in data 3 maggio 2004 l'ex Conservatorio Santa Caterina della Rosa ha stipulato con la Società H3G un contratto, registrato con il numero 2954 in data 22 aprile 2005, della durata di anni sei, rinnovabili, a decorrere dal 1 maggio 2005 al canone annuo di € 39.000,00, oltre ISTAT, per la locazione di un appezzamento di terreno di mq 50,00 circa per l'installazione di un'antenna telefonica;
- che alla data odierna, a seguito delle rivalutazioni ISTAT il canone annuo risulta essere di € 43.991,04;

CONSIDERATO che con nota acquisita in atti al prot. n. 169 del 22 gennaio 2015 la Società H3G ha richiesto una riduzione del canone di locazione, stante la crescente richiesta da parte della Pubblica Amministrazione di razionalizzare le infrastrutture di Telecomunicazione e, quindi la coubicazione delle antenne con altri gestori di telefonia mobile, ovvero la risoluzione immediata del contratto esistente

ATTESO:

- che a seguito di corrispondenza con la Società FP Srl, incaricata da H3G SpA per la rinegoziazione del contratto, il nuovo canone annuo proposto da H3G risulta pari ad € 12.000,00;
- che H3G SpA ha altresì richiesto, in caso di accettazione del nuovo canone, la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione per le medesime finalità di cui al precedente contratto di locazione;
- che la Società H3G che altresì proposto di versare anticipatamente le prime tre annualità;



RITENUTO che a fronte della disdetta del contratto di locazione, appaia comunque più vantaggioso per l'Ente rimodulare il canone di locazione da € 19.000,00, attualmente percepito ad € 12.000,00 percepenti;

CONSIDERATO necessario risolvere il contratto di locazione stipulato dall'estinto Conservatorio Santa Caterina della Rosa in data 29 aprile 2010 con la Società H3G Spa e registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 1695

DATO ATTO che occorre provvedere alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con H3G SpA per le medesime finalità, per la durata di anni sei e decorrenza dal 1 maggio 2015, al canone annuo di € 12.000,00;

VISTA la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

VISTO il R.D. 5 febbraio 1891 n. 99;

VISTO il Decreto Legislativo del 4 maggio 2001 n. 207;

VISTO il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario in corso

SENTITO il parere del Responsabile del settore economico-finanziario;

SENTITO il parere del Funzionario Responsabile del settore AA.GG. ai sensi della normativa vigente;

SU PROPOSTA del Responsabile del Settore Affari Generali;

per i motivi esposti in narrativa ed all'unanimità:

DELIBERA

1. di procedere, a far data dal 30 aprile 2015, alla risoluzione del contratto di locazione stipulato dall'estinto Conservatorio Santa Caterina della in data 29 aprile 2010 con la H3G SpA con sede legale a Trezzano sul Naviglio (MI) , Via Leonardo da Vinci n. 1 c.f. 02517580920 e P.IVA 133785250152, registrato al n. 1695 in data 29 aprile 2010;
2. di stipulare con la H3G SpA, con sede a Trezzano sul Naviglio (MI) , Via Leonardo da Vinci n. 1 c.f. 02517580920 e P.IVA 133785250152 un nuovo contratto di locazione a



Allegato “A” alla Deliberazione n. 22/2015

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata redatta in 5 (cinque) originali, 1 (uno) per ciascuna delle Parti contraenti e 3 (tre) per l’Ufficio del Registro

TRA

gli **Istituti Riuniti di Assistenza Sociale - Roma Capitale** con Sede Legale in Roma, via G. A. Guattani n.° 17 - Codice Fiscale n.° 97723990582, rappresentato in questo atto dal Signor in qualità di - Codice Fiscale - nato a il che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse dell’Istituto che rappresenta, per ciò espressamente autorizzato dal Consiglio di Amministrazione del, il cui verbale si allega alla presente scrittura con la lettera B di seguito indicata come “*Locatrice*”

E

la **Società H3G S.p.A. a Socio Unico** con Sede Legale in Trezzano sul Naviglio (MI), via Leonardo da Vinci n.° 1, iscrizione al Registro Imprese del Tribunale di Milano e Codice Fiscale n.° 02517580920, Partita I.V.A. n.° 13378520152, Capitale Sociale di € 474.303.795,00 interamente versato, in persona dei Sigg. Massimo Motta, nato a Savona il 12.03.1965 - Codice Fiscale MTT MSM 65C12 I4800 e Renzo Zanchetta, nato ad Ivrea (TO) il 21.03.1964 - Codice Fiscale ZNC RNZ 64C21 E379M, i quali intervengono in qualità di Procuratori Speciali in forza di Procura autenticata dal Notaio Lorenzo Stucchi n.° 188444/69171 Rep. del 11.03.2013 e registrata in Lodi il 02.04.2013, entrambi domiciliati per la carica presso la Sede della Società e muniti dei necessari poteri ed in seguito indicato come “*H3G*” o “*Conduttrice*”
H3G e la Locatrice sono anche indicate di seguito collettivamente come le “*Parti*” e, singolarmente, come la “*Parte*”

PREMESSO CHE

- il Conservatorio S. Caterina della Rosa e la Conduttrice hanno sottoscritto in data 29.04.2010 un contratto di locazione, ad uso non abitativo, registrato in data 02.03.2011 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio di Asti al n.° 1695 - Serie 3, afferente la Porzione Locata, come di seguito definita (il “*Precedente Contratto*”);
- con D.G.R. n.° 527 del 02.11.2012 la Regione Lazio ha autorizzato la fusione del Conservatorio S. Caterina della Rosa con altre due Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza, dando vita agli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale - Roma Capitale che, pertanto, subentrano a tutti gli effetti nella titolarità di tutti i rapporti giuridici



attivi e passivi precedentemente in capo all'ormai estinto Conservatorio S. Caterina della Rosa;

- le Parti hanno consensualmente stabilito di risolvere il Precedente Contratto e tutte le eventuali successive integrazioni, tramite l'accordo sottoscritto in data odierna ed efficace a far data dal 30.04.2015;

Tanto premesso, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 La Locatrice, nella sua qualità di proprietaria, concede in locazione alla Condittrice, che accetta, porzione di terreno agricolo di mq. 50,00 circa, sita in Comune di Roma - CAP 00179, con accesso da via Ardeatina, distinta nel Catasto Terreni del Comune di Roma, al Foglio n.° 992, Particella n.° 15, Qualità "Seminativo", Classe 5, per l'installazione dell'impianto per telecomunicazioni di cui al successivo Art. 4.2, il tutto come risulta dall'allegata planimetria *sub*-Allegato A (di seguito, "**Porzione Locata**"). La citata planimetria *sub*-Allegato A, sottoscritta dalle Parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito "**Contratto**").

1.2 La Locatrice garantisce alla Condittrice la facoltà di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, alla Porzione Locata ed alle relative vie di accesso, del personale dipendente della Condittrice o di personale da essa incaricato, munito di chiavi, per compiere le opere necessarie all'installazione dell'impianto per telecomunicazioni di cui al successivo Art. 4.2, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

1.3 La Locatrice conferma che sulla Porzione Locata non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte della Condittrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della Porzione Locata.

1.4 La Locatrice altresì dichiara ai fini dell'Art. 35, comma 10 quinquies del D.L. 223/2006 come modificato dalla Legge di conversione del 04.08.2006 - n.° 248, che la locazione non ha ad oggetto un immobile strumentale e che intende non avvalersi dell'opzione per l'imponibilità ad IVA prevista dal citato articolo.

Art. 2 - DURATA

2.1 La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01.05.2015.

2.2 Le Parti convengono che, alla scadenza del suddetto termine, il Contratto si rinnoverà tacitamente per periodi consecutivi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni salvo disdetta da parte della Locatrice da comunicarsi alla Condittrice a mezzo lettera Raccomandata con avviso di ricevimento che dovrà pervenire con un preavviso di almeno 18 (diciotto) mesi dalla



successiva naturale scadenza. Le Parti si danno atto che il termine di preavviso è pattuito in 18 (diciotto) mesi tenuto conto della complessità degli impianti che la Conduttrice collocherà nella Porzione Locata e le evidenti difficoltà connesse alla loro rimozione, che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazione.

2.3 La Locatrice consente che la Conduttrice possa recedere anticipatamente dal Contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione alla Locatrice mediante lettera Raccomandata con avviso di ricevimento, con un preavviso di 180 (centottanta) giorni.

2.4 In espressa deroga all'Art. 41 della Legge n.° 392/78, nel caso in cui la Locatrice intendesse locare a terzi la Porzione Locata alla scadenza del Contratto, spetterà alla Conduttrice il diritto di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi degli articoli 38, 39 e 40 della legge sopra richiamata.

Art. 3 - CANONI

3.1 Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 12.000,00 (euro dodicimila/00) da corrispondersi, salvo quanto previsto al successivo Art. 3/bis, in un'unica rata annuale anticipata di Euro 12.000,00 (euro dodicimila/00) entro la prima decade di ogni anno di riferimento; il pagamento sarà effettuato con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Banca Intesa San Paolo S.p.A., Filiale n.° 450, ABI 03069, CAB 03200, Conto Corrente 100000300079, Codice IBAN IT 43 A 03069 03200 100000300079, intestato agli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale - Roma Capitale.

3.2 La Parti convengono ed accettano espressamente che il pagamento effettuato nei confronti degli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale - Roma Capitale libererà, ai sensi dell'Art. 1292 del c.c., la Conduttrice nei confronti di tutti i creditori ai sensi del Contratto.

3.3 Il canone decorrerà e verrà corrisposto dal 01.05.2015.

3.4 Il canone predetto sarà aggiornato annualmente in misura percentuale 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 in G.U. ai sensi della Legge n.° 392/78 e comunque in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti al momento della stipula del Contratto. Quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT, sarà assunto l'indice del secondo mese antecedente il mese di decorrenza del canone, così come individuato al precedente capoverso del presente articolo.

3.5 In caso di omesso pagamento del canone, trascorsi 120 (centoventi) giorni dalla messa in mora della Conduttrice da parte della Locatrice mediante invio di lettera Raccomandata con avviso di ricevimento, la stessa avrà diritto agli interessi in misura doppia rispetto al saggio legale calcolati dalla scadenza di tale periodo fino alla data di effettivo pagamento. In ogni caso il pagamento successivo alla scadenza dei 120 (centoventi) giorni dalla messa in mora della Conduttrice alle modalità sopra descritte, costituisce causa di risoluzione automatica del



presente Contratto.

3.6 E' espressamente vietata, ad entrambe le Parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente Contratto.

Art. 3/bis - ANTICIPO PAGAMENTI ANNUALITÀ SUCCESSIVE

3/bis.1 Le Parti stabiliscono che alla decorrenza della prima rata di pagamento del canone di locazione, la Condittrice corrisponderà alla Locatrice, a titolo di anticipo sui canoni dovuti ai sensi del presente Contratto, la somma di Euro 36.000,00 (euro trentaseimila/00), pari alle prime 3 (tre) annualità del canone di locazione stesso (periodo 01.05.2015 - 30.04.2018). Conseguentemente a seguito del suddetto pagamento, la Locatrice non potrà pretendere dalla Condittrice alcuna somma a titolo di canone di locazione fino alla data del 30.04.2018, per quanto qui non espressamente indicato è fatto salvo quanto stabilito all'Art. 3 che precede.

3/bis.2 In caso di cessazione anticipata del Contratto con efficacia antecedente alla data del 30.04.2018, la Locatrice dovrà restituire alla Condittrice la quota parte dell'anticipo canoni percepito, relativo alle annualità e/o porzioni di annualità di locazione non godute dalla Condittrice a seguito della detta cessazione.

Art. 4 - MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA

4.1 La Condittrice provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli apparati installati e della Porzione Locata, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.

4.2 La Locatrice prende atto che la Porzione Locata sarà utilizzata dalla Condittrice per la realizzazione ed il mantenimento di un impianto per telecomunicazioni, anche per adeguamento evolutivo dello stesso, comprensivo di tutte le necessarie strutture, apparati di trasmissione e di alimentazione, antenne, parabole ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni, ai fini della fornitura di un servizio di telecomunicazioni (l'“*Impianto*”).

4.3 La Condittrice, dopo aver individuato e concordato con la Locatrice lo spazio necessario, potrà effettuare sulla Porzione Locata, a proprie spese, tutti i lavori necessari per il passaggio dei cavi di alimentazione e/o telefonici e ad installare ogni tipo di apparecchiatura che ritenga opportuna, ai fini del corretto funzionamento dell'Impianto od ai fini dell'aggiornamento tecnologico dell'Impianto medesimo.

4.4 E' concessa, inoltre, alla Condittrice la facoltà di eseguire tutte quelle opere di protezione e sicurezza dell'Impianto (ai sensi del D.Lgs. n.° 81/08 e successive modifiche) che ritenga opportune.

4.5 Al termine della locazione, a richiesta della Locatrice, la Condittrice provvederà a propria cura e spese, entro i tempi tecnici necessari, alla rimessione in pristino della Porzione Locata



ed alla rimozione dell'Impianto.

Qualora alla scadenza del Contratto, la Condittrice non riconsegna alla Locatrice la Porzione Locata libera da cose e persone, la Condittrice si obbliga a corrispondere alla Locatrice un'indennità di occupazione pari al doppio dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

4.6 La Condittrice avrà la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori di cui ai precedenti capoversi; qualora fosse necessario, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione ed a compiere tutte le attività eventualmente necessarie all'ottenimento delle suddette autorizzazioni. In tutti i casi, le relative spese saranno a carico della Condittrice.

4.7 La Locatrice potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione delle restanti parti del terreno di cui è proprietaria, diverse dalla Porzione Locata, solo con la previa autorizzazione scritta dalla Condittrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che il nuovo operatore dovrà fornire seguendo le indicazioni di massima fornite dalla Condittrice, per stabilire la compatibilità dei nuovi impianti con quelli esistenti e/o previsti dalla Condittrice.

Art. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA

5.1 La Locatrice consente sin d'ora alla Condittrice la facoltà di cedere il presente Contratto o sublocare, anche parzialmente, la Porzione Locata a terzi. In entrambi i casi la cessione o la sublocazione saranno comunicati alla Locatrice con lettera Raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 6 - CONDIZIONE RISOLUTIVA E RISOLUZIONE ANTICIPATA

6.1 Il presente Contratto potrà risolversi, su iniziativa della Condittrice qualora si verifichi almeno una tra le sottoelencate condizioni:

- assunzione, da parte delle Pubbliche Amministrazioni competenti e/o della Magistratura, di provvedimenti ostativi, anche se non definitivi, all'installazione dell'Impianto ed al suo utilizzo per la fornitura del servizio di telecomunicazioni;
- mancato conseguimento della disponibilità dei locali, appartenenti a terzi, ove dovranno essere installate le apparecchiature necessarie al funzionamento dell'Impianto;

6.2 Nei casi suindicati, il presente Contratto potrà, quindi, essere risolto unicamente dalla Condittrice, con effetto immediato, tramite invio di comunicazione scritta a mezzo Raccomandata A/R, senza che la Locatrice abbia nulla a pretendere dalla Condittrice.

Art. 7 - REGISTRAZIONE



7.1 In espressa deroga all'Art. 8 della Legge 392/78, le spese di registrazione del presente Contratto, in quanto dovute, saranno sostenute interamente dalla Condottrice. La Condottrice, anche per mezzo di terzi da essa incaricati, provvederà anche allo svolgimento delle relative incombenze.

Art. 8 - DOMICILI CONTRATTUALI

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto, le Parti eleggono domicilio in:

La Locatrice: via G. A. Guattani n.° 17 - 00171 Roma

La Condottrice: via Leonardo da Vinci n.° 1 - 20090 Trezzano sul Naviglio (MI)

8.2 Il domicilio del terzo al quale fosse eventualmente ceduto il presente Contratto ai sensi dell'Art. 5, verrà eletto contestualmente alla comunicazione della nomina o della cessione.

Art. 9 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

9.1 I dati personali forniti dalle Parti sono tutelati dal D.Lgs. 196/2003 e sue successive modificazioni ed integrazioni, e pertanto saranno utilizzati al fine esclusivo dell'integrale esecuzione del presente Contratto.

9.2 Le Parti autorizzano altresì il trattamento dei dati da parte di soggetti terzi al solo scopo di dare esecuzione al Contratto e/o adempiere agli obblighi di legge, regolamenti, direttive comunitarie e disposizioni di cui al D.Lgs. 196/03.

Art. 10 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

10.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

10.2 Per ogni controversia derivante dal presente Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Roma.

Roma, li.....

La Locatrice

La Condottrice

Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale la Locatrice, in relazione al disposto degli Artt. 1341 e 1342 c.c., dichiara di accettare e di approvare specificatamente gli articoli: 2. (Durata), 3. (Canoni), 3/bis. (Anticipo pagamenti annualità successive) 4. (Manutenzione e destinazione della Porzione Locata), 5. (Cessione del Contratto e sublocazione della Porzione Locata), 6. (Condizione risolutiva e risoluzione anticipata), 10. (Legge applicabile e Foro



Competente).

Per accettazione

La Locatrice



INDICE

Art. 1: OGGETTO

Art. 2: DURATA

Art. 3: CANONI

Art. 3/bis: ANTICIPO PAGAMENTI ANNUALITA' SUCCESSIVE

Art. 4: MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA

Art. 5: CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE DELLA PORZIONE
LOCATA

Art. 6: CONDIZIONE RISOLUTIVA E RISOLUZIONE ANTICIPATA

Art. 7: REGISTRAZIONE

Art. 8: DOMICILI CONTRATTUALI

Art. 9: TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Art. 10: LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Allegati:

Allegato A - Planimetria

Allegato B - Verbale del Consiglio di Amministrazione del