



# Comune di Pula

Città Metropolitana di Cagliari

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

n. 17

**OGGETTO:** Rinegoziazione del contratto di locazione di una porzione di area di proprietà comunale distinta in catasto al Foglio 35 mappale 463 di mq. 70 concessa alla Wind Telecomunicazione spa con delibera del Consiglio Comunale n. 149 del 28 ottobre 2013.

L'anno 2019 (Duemila diciannove) il giorno 14 (quattordici) del mese di maggio alle ore 18:00 nel Comune di Pula e nell'abituale Sala delle adunanze, convocato con appositi avvisi, si è riunito, in seconda convocazione straordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

		PRESENTI	ASSENTI
1. MEDAU	CARLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. COLLU	ILARIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. FARNETI	EMANUELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. PIRISINU	OMBRETTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. MASCIA	ANGELA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. USAI	FILIPPO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. AZARA	PIERANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. CAPPATO	ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. LECCA	CARLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. LUCARELLI	SIMONETTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. BERGHI	ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. ZUCCA	MASSIMILIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. PITTALUGA	ANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14. LOI	ELISABETTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15. TOCCORI	FRANCESCA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16. FA	DONATELLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17. ABIS	ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**TOTALE PRESENTI N. 17 TOTALE ASSENTI N. 0**

Assiste il Segretario comunale **Dr.ssa Maria Lucia Chessa**

**IL PRESIDENTE Carla Medau assume la presidenza** e, constatato il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, **dichiara aperta la seduta.**

**Nomina degli Scrutatori:**

**Abis – Loi – Lecca**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**SETTORE TECNICO**

<b>Oggetto:</b>	Rinegoziazione del contratto di locazione di una porzione di area di proprietà comunale distinta in catasto al Foglio 35 mappale 463 di mq. 70 concessa alla Wind Telecomunicazione spa con delibera del Consiglio Comunale n. 149 del 28 ottobre 2013.
-----------------	---

**PREMESSO CHE:**

Con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 149 del 28 ottobre 2013 è stata concessa in locazione alla Wind Telecomunicazioni spa la porzione di area di proprietà comunale distinta in catasto al Foglio 35 mappale 463 di mq. 70 per potervi realizzare una Stazione Radio Base (RBS) per telefonia mobile cellulare per la durata complessiva di 9 anni dalla data di sottoscrizione del contratto;

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 14 maggio 2014 e pertanto la sua scadenza è prevista per il 14 maggio 2023;

Il contratto, identificato con il codice CA061 è stato trasferito, a seguito di cessione del ramo di azienda relativo a parte delle infrastrutture di rete comprensive del contratto stesso, da Wind Telecomunicazioni Spa a Galata Spa con sede in Roma Via Carlo Veneziani 56L, giusta comunicazione prot. 4712 del 6 marzo 2015. Pertanto, Galata spa è subentrata nel contratto in luogo di Wind Telecomunicazioni spa assumendo tutte le obbligazioni in esso contenute.

Con provvedimento finale conclusivo di procedimento di Conferenza di Servizi n° 9 del 28 marzo 2014, la società Wind Telecomunicazioni Spa, è stata autorizzata a realizzare l'adeguamento della Stazione Radio Base;

In data 1 ottobre 2015 – prot. 20201 - Galata Spa ha proposto all'Amministrazione Comunale il rinnovo dei termini contrattuali di locazione proponendo una nuova decorrenza dal 18 febbraio 2015, durata 9 + 9 anni e canone annuo pari a € 3.600, proposta che, con nota prot. 24345 del 20 novembre 2015, non veniva accolta;

Galata Spa, con nota del 11 novembre 2016, riformulava la proposta di ricontrattualizzazione con tre differenti opzioni consistenti, la prima in un canone annuo pari a € 5.100 e la seconda in un canone annuo di € 4000,00 con pagamento anticipato delle prime 4 annualità e la terza nella costituzione del diritto di superficie sull'area per un corrispettivo di € 35.000,00. La proposta veniva successivamente riformulata (nota prot. 1926 del 30 gennaio 2017), ma con nota comunale prot. 6772 del 5 aprile 2017 veniva data comunicazione alla Galata spa circa l'intendimento del Comune di non accettare riduzioni del canone in essere.

Con comunicazione pervenuta in data 7 dicembre 2018 prot. 28872 Galta proponeva l'acquisto dell'area per l'importo di € 45.000,00, proposta che veniva modificata in cessione del diritto di superficie per 40 anni - stesso importo di € 45.000,00. L'amministrazione non accoglieva la proposta (nota prot. 1453 del 18 gennaio 2019) in quanto non ritenuta vantaggiosa sotto il profilo economico, rendendo tuttavia la propria disponibilità a valutare proposte alternative più adeguate.

Galata provvede a riformulare la proposta elevando l'importo a € 50.000,00 e riducendo la durata a 30 anni. L'amministrazione comunale con nota del 6 febbraio 2019 comunicava a Galata Spa che anche tale ulteriore proposta non era di suo interesse per le stesse sostanziali precedenti ragioni.

Infine, Galata Spa con posta certificata del 15 marzo 2019, ha proposto la locazione ultra novennale, della durata di anni 24 per l'importo di € 62.000,00 alla quale l'amministrazione comunale con nota prot. 7511 del 21 marzo 2019 ha contro formulato due proposte alternativa consistenti, la prima, nella concessione in locazione per 9 anni con canone annuo pari a € 7.000,00 e la seconda, nella concessione in diritto di superficie per 25 anni per l'importo € 80.000,00.

La Galata spa, con posta certificata del 11 aprile 2019, ha controproposto la locazione ultra novennale di anni 24 per l'importo di € 70.000,00 con pagamento anticipato in un'unica soluzione.

**TUTTO CIO' PREMESSO** e considerato che è intendimento dell'amministrazione comunale accogliere la proposta di concessione in locazione ultra novennale di anni 24 (ventiquattro) per l'importo di € 70.000,00 alla Galata spa;

**VISTO** lo schema di contratto di locazione proposto dalla Galata Spa con sede in Roma Via Carlo Veneziani 56L, da cui risulta:

- che il cespite locato è già utilizzato dalla conduttrice per la realizzazione e la manutenzione di impianti di telecomunicazione, comprensivi di tutte le strutture, antenne ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazione per la fornitura di un servizio pubblico;
- che i canoni relativi al pattuito periodo di anni 24 saranno corrisposti in una unica soluzione entro 45 giorni dalla data della stipula del contratto;
- che dal venticinquesimo anno in poi, in caso di rinnovo previa delibera di giunta il canone di locazione sarà riconosciuto secondo le modalità stabilite dall'articolo 4 comma 1;
- che il canone si intende al lordo di eventuali ritenute di legge;
- che in caso di recesso anticipato del concedente nulla dovrà essere restituito dalla parte locatrice alla parte conduttrice in relazione all'importo percepito per le 24 annualità;
- che in caso di rilascio parziale dell'immobile il canone verrà rideterminato in un importo proporzionale alla superficie che rimarrà locata dalla Conduttrice;

**RITENUTO** di dover introdurre, nelle condizioni contrattuali le seguenti modifiche e/o integrazioni e/o precisazioni:

- L'impianto radio base risulta già realizzato per effetto del provvedimento finale conclusivo di procedimento di Conferenza di Servizi n° 9 del 28 marzo 2014. Tuttavia, ricadendo lo stesso impianto all'interno del perimetro di tutela condizionata del bene paesaggistico denominato "Chiesa San Raimondo", oggetto di verbale conclusivo di copianificazione di cui all'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, sottoscritto in data 12 settembre 2014 con la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggio, Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico, con la Soprintendenza per i Beni Archeologici e con la Regione Autonoma della Sardegna, potrebbe verificarsi, in sede di adozione del Piano Urbanistico comunale l'incompatibilità di talune opere con i valori tutelati dei beni paesaggistici. Ove tale evenienza si verificasse e non fosse possibile la realizzazione di ulteriori determinate opere, nulla si avrà da pretendere dall'amministrazione comunale;
- La durata della concessione è fissata in 24 annualità e pertanto in corrispondenza dell'articolo 4 della bozza di contratto la frase "*i canoni corrispondenti alle prime 24 (ventiquattro) annualità*" dovrà essere sostituita dalla seguente frase "*i canoni corrispondenti alle 24 (ventiquattro) annualità*":

- L'eventuale proseguimento del contratto dopo il ventiquattresimo anno è rimesso esclusivamente a una nuova fase di contrattualizzazione di competenza del consiglio comunale e pertanto la frase *"dal venticinquesimo anno in poi, in caso di rinnovo previa delibera di giunta il canone di locazione sarà riconosciuto secondo le modalità stabilite dall'articolo 4 comma 1"* contenuta nell'articolo 4 della bozza di contratto, va cassata;
- Anche in caso di rilascio anticipato parziale del cespite nulla dovrà essere restituito dalla parte locatrice alla parte conduttrice in relazione all'importo percepito per le 24 annualità. Pertanto la frase *"in caso di rilascio parziale dell'immobile il canone verrà rideterminato in un importo proporzionale alla superficie che rimarrà locata dalla conduttrice"* contenuta nell'articolo 7 della bozza di contratto dovrà essere cassata;
- Di dare atto che preventivamente alla stipula del contratto dovrà essere verificato e saldato ogni eventuale debito pregresso;

Tutto ciò premesso e considerato

### **LA GIUNTA COMUNALE PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE**

Di accogliere la proposta formulata da Galata Spa per la rinegoziazione del contratto di locazione di una porzione di area di proprietà comunale distinta in catasto al Foglio 35 mappale 463 di mq. 70 stipulato in data in data 14 maggio 2014 con scadenza prevista per il 14 maggio 2023, secondo le seguenti modalità:

- L'area viene concessa in locazione ultra novennale di anni 24 (ventiquattro) per l'importo di € 70.000,00 alla Galata spa con decorrenza dalla stipula del contratto;
- L'importo di € 70.000,00 dovrà essere corrisposto all'amministrazione comunale entro il termine di giorni 45 dalla data della stipula del contratto;
- Ove si verificasse l'impossibilità di poter realizzare ulteriori opere rispetto a quello già autorizzate, per sopravvenuti contrasti con il Piano Urbanistico comunale in fase di adozione, nulla avrà da pretendersi dall'amministrazione comunale;
- La durata della concessione è fissata in 24 annualità e l'eventuale proseguimento del contratto dopo il ventiquattresimo anno è rimesso esclusivamente a una nuova fase di contrattualizzazione di competenza del consiglio comunale;
- Anche in caso di rilascio anticipato totale o parziale del cespite nulla dovrà essere restituito dalla parte locatrice alla parte conduttrice in relazione all'importo percepito per le 24 annualità.
- Di dare atto che preventivamente alla stipula del contratto dovrà essere verificato e saldato ogni eventuale debito pregresso;

Sulla presente proposta sono espressi, ai sensi del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.L.vo n° 267 del 18.08.2000, i seguenti visti:

Delibera della Giunta Comunale n. 17 del 14/05/2019

**IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA: PARERE APPROVATO**

**Il Responsabile del Servizio Interessato  
Geometra Donato Deidda  
Firmato digitalmente**

Pula, 10/05/2019

**IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE: PARERE APPROVATO**

**Il Responsabile del Servizio Finanziario  
Dottor Efsio Alessandro Caschili  
Firmato digitalmente**

Pula, 10/05/2019

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Vista** la suesposta proposta di deliberazione.

**Visti** i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000.

**Sentita** l'esposizione a cura della Sindaca Carla Medau, la quale spiega nel dettaglio il contenuto della proposta, come riportato nel verbale integrale di seduta.

**Sentiti** gli interventi dei Consiglieri Comunali Loi, Pittaluga, Toccori, Abis, e quello della Sindaca, come riportati nel verbale integrale di seduta.

**Dopo una ampia discussione, al termine della quale il Presidente**, mette ai voti la proposta per alzata di mano, con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	17	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	5	Abis, Fa, Loi, Pittaluga, Toccori con dichiarazione di voto
Astenuti	0	

#### **Dichiarazione di voto:**

Il nostro intervento per esprimere tutta la nostra contrarietà da un punto di vista dell'opportunità politica dell'intera operazione che a nostro avviso presenta numerose criticità. Anzitutto non riusciamo a capire quale è "la ratio" che ha indotto la Sindaca a ipotecare un terreno per i prossimi 24 anni con un contratto fino al 2043, non lo riteniamo corretto perché con questa scelta sta impegnando anche la volontà delle amministrazioni future, molti anni al di là di questo mandato. Attualmente, nel nostro comune, tutti i contratti attivi con società di telefonia mobile non superano i 9 anni. Tra l'altro, così come previsto dal PUC quel terreno è conterminato ad una zona c, e quindi le case sorgeranno a pochi metri dall'antenna stessa. Un altro punto debole è il valore irrisorio del canone; 2916 euro a fronte di 9500 euro l'anno che è l'affitto che attualmente pagano le altre società di telefonia che usufruiscono di spazi pubblici di proprietà del patrimonio comunale. Mentre per 24 anni i prezzi della telefonia saranno destinati a lievitare, il comune avrà incassato la stessa cifra.

Ma l'aspetto che riteniamo maggiormente meno opportuno è la volontà di incassare tutti assieme i 70.000 euro di canone previsti nei 24 anni. In questi anni, con la contrazione di mutui, l'amministrazione ha indebitato il comune con l'onere di farsi carico della restituzione dei prestiti alle Amministrazioni e alle generazioni future, con questa operazione invece si spendono anticipatamente anche i soldi che avrebbero dovuto incassare ed

essere di competenza delle prossime amministrazioni. Andando poi ad analizzare il contratto ci sono delle voci che avrebbero meritato una maggiore attenzione da chi, per mandato e per dovere istituzionale ha il dovere di tutelare gli interessi pubblici; tutte le compagnie telefoniche solitamente permettono ad altre società di agganciarsi ai loro ripetitori, una sorta di subaffitto, per utilizzare questa opportunità solitamente si prevede una maggiorazione del canone che nello specifico per le altre antenne posizionate nei terreni di proprietà del comune, attualmente si arriva a una maggiorazione del canone di circa il 30%. Una voce che stranamente non compare nella proposta del contratto. Un contratto a dir poco anomalo, forse dettato dal bisogno di incassare "pronto cassa", qualche euro, una necessità nata dai numeri impietosi che abbiamo letto nell'ultimo bilancio di previsione. Nell'insieme un contratto capestro tutto a favore della società di telefonia, per queste motivazioni ribadiamo il nostro voto contrario.

**A maggioranza dei voti validamente espressi;**

#### **DELIBERA**

Di accogliere la proposta formulata da Galata Spa per la rinegoziazione del contratto di locazione di una porzione di area di proprietà comunale distinta in catasto al Foglio 35 mappale 463 di mq. 70 stipulato in data in data 14 maggio 2014 con scadenza prevista per il 14 maggio 2023, secondo le seguenti modalità:

- L'area viene concessa in locazione ultra novennale di anni 24 (ventiquattro) per l'importo di € 70.000,00 alla Galata spa con decorrenza dalla stipula del contratto;
- L'importo di € 70.000,00 dovrà essere corrisposto all'amministrazione comunale entro il termine di giorni 45 dalla data della stipula del contratto;
- Ove si verificasse l'impossibilità di poter realizzare ulteriori opere rispetto a quello già autorizzate, per sopravvenuti contrasti con il Piano Urbanistico comunale in fase di adozione, nulla avrà da pretendersi dall'amministrazione comunale;
- La durata della concessione è fissata in 24 annualità e l'eventuale proseguimento del contratto dopo il ventiquattresimo anno è rimesso esclusivamente a una nuova fase di contrattualizzazione di competenza del consiglio comunale;
- Anche in caso di rilascio anticipato totale o parziale del cespite nulla dovrà essere restituito dalla parte locatrice alla parte conduttrice in relazione all'importo percepito per le 24 annualità.

Di demandare al Responsabile del Settore Tecnico la sottoscrizione del contratto di concessione;

Con 12 voti favorevoli e 5 voti contrari, il presente atto viene dichiarato immediatamente esecutivo ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

**Letto, confermato e sottoscritto**

**La Presidente**  
*F.to Carla Medau*

**Il Segretario Comunale**  
*F.to Dott.ssa Maria Lucia Chessa*

**In pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. dal 21/05/2019**

**Il Segretario Comunale**  
*F.to Dottoressa Maria Lucia Chessa*

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

**Pula 21/05/2019**

**L'Istruttore Amm.vo Delegato**  
Firmato Giuseppina La Corte