

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO
Oggi otto del mese di maggio dell'anno duemiladiciannove, in Siena fra:

Il Dott. Walter MANNI il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma quale Direttore Generale della **Siena Parcheggi S.p.A.** con sede in Siena, Via Sant'Agata 1 (p.IVA 00792090524), superficiaria, (nel seguito anche semplicemente la Siena Parcheggi o il Locatore) espressamente autorizzato alla firma del presente atto giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 16 Aprile 2019 che si allega in copia per estratto sotto la lettera "A",

e

la **A.I.R. Apparati Impianti Radiotelevisivi S.r.l.**, con sede in Siena, Via Campansi 35, **C.F. e P.I. 00614870525**, in persona dell'Amministratore Unico Dott. Paolo Bosco, nato a Roma il 30.06.1962, domiciliato per la carica presso la società (nel seguito anche semplicemente la "A.I.R." o la Conduttrice);

nel seguito le Parti quando indicate congiuntamente;

Premesso

a) che la "SIENA PARCHEGGI" S.p.A. è proprietaria o titolare di diritto di superficie o comunque gestore di immobili fra cui parcheggi, aree di sosta in genere, pali situati sui parcheggi, pali di sostegno segnaletica e di sostegno telepass;

b) che la A.I.R. Apparati Impianti Radiotelevisivi S.r.l. è una società specializzata nella progettazione, costruzione, gestione di strutture e antenne per telecomunicazioni, fra cui stazioni radio base di telefonia cellulare radiomobile e DVBH, microcelle ripetitori per telefonia, ripetitori radiotelevisivi, ponti radio per trasmissione voce e dati, vigilanza e protezione civile, impianti WIFI, WIMAX, HYPERLINK e per ogni altro uso civile, pubblico e privato;

c) che la SIENA PARCHEGGI S.p.A. e la A.I.R. Apparati Impianti Radiotelevisivi S.r.l. hanno:

- sottoscritto in data 16.11.1999 un contratto di locazione relativo al parcheggio denominato *il Campo* posto in Siena, Via Fontanella, così come integrato in data 5.2.2001;

- stipulato in data odierna una transazione che viene allegata al presente contratto a formarne parte integrante ed essenziale (*all.A*)

d) la SIENA PARCHEGGI S.p.A. e la A.I.R. Apparati Impianti Radiotelevisivi S.r.l. hanno concordato transattivamente di stipulare il presente contratto, che tenga conto delle mutate esigenze negoziali delle parti e delle pattuizioni transattive tutte nel frattempo tra le stesse intercorse, per mantenere le antenne ed apparati esistenti eventualmente integrandole con nuove antenne di ricetrasmisione e



per l'installazione di altre antenne e apparati per stazioni radio base per telefonia mobile e altri usi secondo le pattuizioni previste nel presente accordo per le nuove installazioni rispetto a quelle esistenti.

Tutto quanto sopra premesso e da considerarsi parte integrante ed essenziale del presente atto, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra le Parti

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1- PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione (nel seguito "il contratto").

Art. 2- OGGETTO

Il Locatore concede in locazione alla Condittrice, che accetta:

- porzione di immobile sito in Siena, Via Fontanella n. 4, costituito da locale chiuso, ad uso esclusivo della Condittrice, di mq. 16 circa, ubicato al piano 2 S sotto la rampa di ingresso da cui trova accesso, descritto al NCEU al foglio 134, particella 551 sub 168 (ex 1) ex sub. 1 in parte,
- porzione di resede di terreno contenuta tra il parcheggio ed il muro a confine con Via Fontanella n°4, fra l'uscita di emergenza e la rampa di ingresso delle auto, di mq.100 (cento) circa e descritto al NCEU al foglio 134, particella 551 in parte, individuata con colore rosso nella planimetria che, firmata dalle parti, si allega al contratto sub "B" per farne parte integrante e sostanziale.
- utilizzo del muro esterno degli uffici per il sostegno del palo di sostegno delle antenne e passaggio di cavi elettrici, dati, RF

La Condittrice è autorizzata ad utilizzare apposite aree dell'edificio per il passaggio dei cavi coassiali tra le antenne e gli armadi contenenti gli apparati tecnici, dei cavi necessari alle utenze Enel e Telecom, per la linea di messa a terra, per l'inserimento dei quadri contatori. La Condittrice si impegna ed obbliga a realizzare a propria cura e spese tutti i sistemi di sicurezza che si rendessero necessari a seguito delle installazioni dalla stessa eseguite.

Il Locatore dichiara che non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento delle porzioni di immobile 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.

Il Locatore concede sulla restante proprietà diritto di passo, pedonale e carrabile, al fine di consentire l'accesso agli impianti di cui al successivo art. 6, benché limitatamente al periodo di vigenza del presente accordo e limitatamente alle necessarie operazioni di installazione e

manutenzione degli apparati oggi presenti o che saranno installati in futuro.

Art. 3- DURATA

La locazione avrà la durata di anni sei a partire dal 1 settembre 2019 alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per ulteriori sei anni e così di seguito, se una delle parti non avrà inviato disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza, considerata la complessità e la pubblica utilità degli impianti che la Condittrice collocherà nell'immobile oggetto del presente contratto e le difficoltà connesse al loro spostamento.

Il Locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art.29 della Legge n.392/78.

Le parti convengono che il diritto di installazione e mantenimento degli impianti e della verificata ottimale copertura radioelettrica delle zone da servire, sono condizioni essenziali per tutta la durata del contratto.

Il Locatore riconosce espressamente alla A.I.R. la facoltà di recedere dal contratto con preavviso di sei mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R, qualora non vengano concesse o rinnovate le autorizzazioni amministrative o per altro comprovato grave motivo che giustifichi l'interruzione dell'attività della A.I.R. nella postazione di cui al presente contratto.

In pendenza del rilascio delle autorizzazioni è concesso alla Condittrice di effettuare brevi ed occasionali sopralluoghi.

Art. 4- CANONE

Si conviene che il canone del presente contratto sarà composto da uno o più dei corrispettivi sottoindicati che si attiveranno all'installazione dei relativi impianti:

a) €12.000,00 annui oltre IVA di legge ed aggiornamento ISTAT annui per ciascun gestore di telefonia mobile presente. Più in dettaglio: ferma restando la possibilità di aumento o diminuzione a seconda del numero di gestori presenti.

Si precisa che, alla data odierna (essendo due i gestori attualmente presenti) il canone è pari ad € 24.000,00;

b) € 1.800,00 annui per ciascun impianto wi-fi oltre IVA di legge ed aggiornamento ISTAT (intendendosi un impianto wi-fi quello composto da n.3 antenne settoriali, un apparato e due parabole). Anche in questo caso è prevista la facoltà di diminuire o aumentare il corrispettivo dovuto a seconda del numero di gestori presenti;

c) €. 900,00 annui oltre IVA di legge ed aggiornamento ISTAT per ciascun gestore di impianti ponte radio voce e dati, impianti punto/punto in dotazione per esempio ad istituti di vigilanza privata e/o a soggetti che esercitino servizi di utilità pubblica o assimilabile. Anche in questo caso è prevista la facoltà di diminuire o aumentare il corrispettivo dovuto a seconda del numero di gestori presenti;

d) eventuali microcelle ad uso del parcheggio potranno essere installate a titolo gratuito.

Il Locatore riconosce espressamente alla A.I.R. la facoltà di effettuare i pagamenti per ogni singolo impianto/gestore, dalla data di installazione a quella di smantellamento.

Eventuali variazioni dei corrispettivi predeterminati di cui sopra saranno possibili previo accordo fra le parti.

I corrispettivi comprensivi di IVA nella misura di legge, oltre all'eventuale aggiornamento ISTAT annuale, sono da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di uguale importo ciascuna da pagarsi entro e non oltre trenta giorni dalla rispettiva scadenza; il ritardo ulteriore determinerà l'applicazione degli interessi moratori di cui al DL 231/02

I pagamenti dei canoni saranno effettuati tramite bonifici bancari su Banca Monte dei Paschi di Siena sede di Siena sul conto corrente IBAN IT35X0103014200000010226020 su presentazione di fattura che sarà inviata da SIENA PARCHEGGI ad AIR tramite il SDI ("Sistema di Interscambio").

Art. 5- USO DELL 'IMMOBILE

Le porzioni di immobile concesse in locazione saranno utilizzate per l'installazione di strutture, antenne ed apparecchiature per realizzare e gestire ponti radio, per la diffusione di segnali e servizi radio elettrici e in particolare per stazioni radio base di telefonia cellulare radiomobile e DVBH, microcelle ripetitori per telefonia, impianti WIFI, WIMAX, HYPERLINK, ponti radio voce e dati, così come verranno autorizzate dalle Autorità competenti.

L'eventuale sublocazione dovrà essere comunicata ed autorizzata dalla Siena Parcheggi s.p.a.

La A.I.R. provvederà a comunicare a mezzo raccomandata AR/PEC sia la data di installazione di ulteriori componenti impianti che di eventuale smantellamento di uno o più impianti entro e non oltre i 15 (quindici) giorni precedenti le operazioni ridette.

La Condittrice e/o i suoi clienti, a propria cura e spese, si faranno carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici,

per rendere le porzioni di immobile idonee allo scopo per il quale vengono locate previa autorizzazione del Locatore.

Saranno, altresì, a loro carico l'ottenimento delle concessioni, autorizzazioni e nulla-osta necessari alla realizzazione delle opere di adeguamento degli impianti esistenti.

Pertanto, il Locatore concede alla Condittrice, ai suoi clienti e ai relativi fornitori la facoltà di presentare istanze e domande anche alle amministrazioni competenti al fine di ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere di adeguamento degli impianti esistenti, nonché si impegna, quando previsto dalla normativa vigente, a richiedere in via diretta le autorizzazioni summenzionate. In tutti i casi le relative procedure saranno espletate a cura della Condittrice (ovvero dai suoi clienti e relativi fornitori) che sosterrà tutte le spese relative.

Al termine della locazione delle porzioni di immobile, la Condittrice e/o i suoi clienti provvederanno a propria cura e spese, nei minimi tempi tecnici necessari, a rimuovere quanto installato ed a portare in ripristino la struttura e gli spazi utilizzati.

Le parti convengono inoltre che le attività della società A.I.R. non debbano interferire con quella della Siena Parcheggio, riducendone o limitandone l'attività stessa. Ogni attività di trasmissione sarà dalla A.I.R. svolta nel rispetto delle normative vigenti e monitorata dalle Competenti Autorità.

La Condittrice si obbliga a far pervenire al Locatore copia delle autorizzazioni necessarie per l'installazione delle ridette antenne.

Art. 7- CONSEGNA E ACCESSO ALL 'IMMOBILE

Il Locatore consegna le porzioni di immobile alla Condittrice, la quale le accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La A.I.R. ha il pieno e libero godimento di dette porzioni impegnandosi, in ogni caso, a recare il minor disagio possibile al Locatore e a terzi ed a non limitare, salvo il minimo necessario, l'attività della Siena Parcheggio e dei terzi utilizzatori del parcheggio.

Alla scadenza della locazione i locali dovranno essere restituiti alla Siena Parcheggio nelle medesime condizioni nelle quali sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Art. 8- CESSIONE DEL CONTRATTO

Il Locatore, in caso di cessione, a qualsiasi titolo, delle porzioni di immobile, resta obbligato a trasferire il contratto di locazione al



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

cessionario, facendone assumere dallo stesso tutte le relative obbligazioni.

Il contratto resterà valido anche in caso di modifiche statutarie, societarie delle parti

La Conduttrice potrà cedere a terzi il presente contratto facendo assumere al cessionario tutte le relative obbligazioni solo previa espressa autorizzazione della Locatrice.

Art. 9- DISCIPLINA APPLICABILE

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le Parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile, della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e delle altre leggi e atti amministrativi adottati dal Comune di Siena vigenti in materia.

Per qualsiasi controversia, avente oggetto il presente contratto, la competenza per territorio è attribuita in via esclusiva all'Autorità Giudiziaria di Siena.

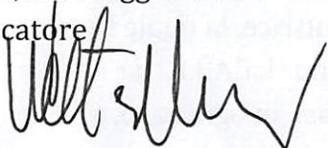
Art. 10- REGISTRAZIONE-CLAUSOLE FISCALI

Il presente contratto riguarda operazioni soggette ad IVA ai sensi dell'art. 35 bis del D.L. n. 69 del 2.3.89 convertito in legge n. 154 del 27.04.89, ed è pertanto soggetto a registrazione con imposta fissa di registro.

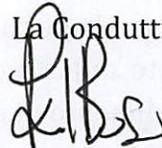
La registrazione sarà versata a cura della A.I.R.; imposte e spese saranno ripartite a metà.

Siena, lì 8 maggio 2019

Il Locatore



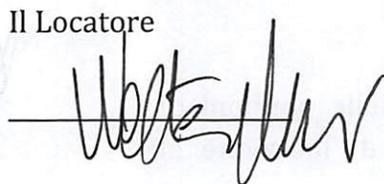
La Conduttrice



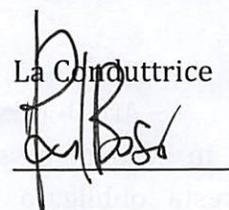
Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del Codice Civile la Siena Parcheggi e la A.I.R. dichiarano di approvare tutte le clausole del contratto e, in particolare, le seguenti: Art. 2 (Oggetto), Art. 3 (Durata), Art. 4 (Canone), Art. 6 (Uso dell'immobile), Art. 8 (Cessione del contratto),

Siena, lì 8 maggio 2019

Il Locatore



La Conduttrice



Allegati:

A) Verbale delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 Aprile 2019

B) Planimetria



REGISTRATO A SIENA IL **4 GIU. 2019**
AL N. **3363** MOD **37**
VERSATI € **DUECENTO QUARANTA /00**

Alessandro Cosmi (*)
(*) Piacere su delega del Direttore Provinciale



SIENA PARCHEGGI S.p.A., Via S. Agata, 1 - Siena

VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 16 Aprile 2019.

Il giorno 16 Aprile 2019 alle ore 17.30 presso la sede della Società, Via S. Agata n.1 è stato convocato il Consiglio d'Amministrazione per discutere il seguente Ordine del giorno :

- 1) OMISSIS
- 2) OMISSIS
- 3) OMISSIS



- 4) OMISSIS
- 5) Aree in locazione per installazione impianti radiotelevisivi: determinazioni;
- 6) OMISSIS
- 7) OMISSIS

Sono presenti i signori:

Avv. Alessandro Lepri	Presidente
Sig. Francesco Simpatico	Consigliere
Dott. Valentina Carloni	Consigliere
Dott. Giacomo Brogi	Presidente Collegio dei Sindaci Revisori
Dott. Giovanna Avogadro	Sindaco Revisore
Dott. Alessandro Tolli	Sindaco Revisore

Prendono parte alla seduta la Responsabile Amministrativa Dott.ssa Michela Bagnacci, il Responsabile Affari Generali Dott. Roberto Donati ed il Segretario Generale del Comune di Siena Dott. Michele Pinzuti.

Alle ore 17.30, constatata la presenza del numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta nominando segretario la Rag. Veronica Brogini Segretaria di Presidenza e di Direzione.

- OMISSIS -

— Omissis —

Punto 5). -Aree in locazione per installazione impianti radiotelevisivi : determinazioni.

Il Direttore Generale riepiloga in breve i rapporti contrattuali intercorsi nel tempo e presenti attualmente tra Siena Parcheggi e la Air s.r.l., società che installa e gestisce impianti radiotelevisivi e che ad oggi ha installato e sta gestendo un'antenna presso la struttura del parcheggio Il Campo.

Illustra quindi la seguente bozza di atto di transazione tra la Società ed Air s.r.l., nonché, successivamente, la bozza di contratto tra la Società ed Air s.r.l., atti che propone di stipulare, anche alla luce del parere in merito fornito dal legale che ha seguito la questione e che sarà illustrato dopo le due bozze citate e qui trascritte.

ATTO DI TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE

L'anno duemila diciannove, il giorno _____ del mese di _____, con la presente scrittura privata, redatta in doppio originale, da valere ad ogni effetto di legge, tra:

-Siena Parcheggi spa, con sede in Siena, Via Sant'Agata n.1, cod. fiscale e partita Iva 00792090524, nella persona del Direttore Generale Dr. Walter M'nni

espressamente autorizzato alla firma del presente atto giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 16 Aprile 2019, che si allega in copia per estratto sotto la lettera "A";

e

-la società A.I.R. Apparati Impianti Radiotelevisivi S.r.l. , con sede in Siena, Via Campansi n.35, codice fiscale 00614870525, e per essa il Sig. Bosco Paolo, nella sua qualità di Amministratore Unico e pertanto "rappresentante legale" della Società (di seguito denominata A.I.R.);

Premesso:

- che con contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo del 16 novembre 1999 la Siena Parcheggi Spa concedeva ad A.I.R. Srl un'area di circa 16 metri quadrati all'interno del Parcheggio in Via di Fontanella affinché vi fossero allocati alcuni apparecchi tecnici necessari al funzionamento di antenne radio trasmettenti da posizionarsi sul tetto dell'edificio;
- che il contratto , a fronte di un canone annuale di Lire 10.000.000 (€ 5.164,56) ,prevedeva una durata di nove anni a decorrere dalla data di installazione dell'antenna (secondo le previsioni dell'articolo 6) ;
- che la decorrenza del contratto si è determinata, a seguito dell'installazione dell'antenna, nel 1 settembre 2001, e che pertanto, in forza del rinnovo operatosi, il medesimo viene a scadenza il 31 agosto 2019 ;
- che in data 14.02.2002 tra le parti come sopra rappresentate è stato sottoscritto anche un "Contratto Quadro di locazione di immobili ad uso non abitativo";
- che con il suddetto contratto quadro del 14.02.2002, di fatto, Siena Parcheggi Spa ha concesso in locazione alla A.I.R. delle porzioni (non individuate a priori) di tutti gli immobili di sua proprietà allo scopo di installarvi apparecchiature, antenne, microcelle etc a supporto di stazioni radio di telefonia mobile;
- che ad avviso di Siena Parcheggi il suddetto "Contratto-quadro" non prevede alcun momento iniziale e finale, né definisce il numero delle locazioni che potranno essere effettuate;
- che ad avviso di Siena Parcheggi il suddetto "Contratto-quadro" non prevede alcun riconoscimento per il vincolo che Siena Parcheggi Spa si è assunto ;
- che comunque, dopo la sottoscrizione del "contratto quadro", la A.I.R. non ha dato vita ad alcuna locazione di impianti, non avendo ottenuto le necessarie autorizzazioni amministrative;
- che pertanto ,ad oggi, gli impianti realizzati da A.I.R. consistono soltanto nell'antenna posta al Parcheggio il Campo, in Via di Fontanella ;
- che Siena Parcheggi Spa è intenzionata ad una revisione dei contratti in essere, al fine della piena valorizzazione delle sue proprietà immobiliari ;
- che in data 25 giugno 2018 con lettera prot. 197/2018 Siena Parcheggi Spa ha trasmesso alla A.I.R. disdetta del contratto di locazione per l'impianto di telefonia posto al Parcheggio il Campo in Via di Fontanella , dando atto che il contratto di locazione scadrà il 31 agosto 2019;
- che con lettera 19 novembre 2018, assunta al protocollo della Società in data 20 novembre al n.E/18/1026, A.I.R., ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del Contratto Quadro di locazione di immobili ad uso non abitativo stipulato in data 14.02.2002, ha comunicato l'attivazione del suddetto accordo quadro a far data dal 1 settembre 2019 con riferimento ai seguenti immobili già attualmente utilizzati: Immobile sito in Siena, Via Fontanella n.4, costituito da locale chiuso ubicato al piano 2 S sotto la rampa di ingresso da cui trova accesso, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 134 particella 551 sub 168 (ex 1); porzione di resede di terreno contenuta tra il parcheggio ed il muro a confine con via Fontanella n.4, fra l'uscita di emergenza e la rampa di ingresso delle auto di mq.100 (cento) insistente sulla particella 551 foglio 134 del Catasto Fabbricati del Comune di Siena; utilizzo del muro esterno degli uffici per il sostegno del palo di sostegno delle antenne e passaggio di cavi elettrici, dati RF - tutti immobili ove sono ospitati Wind e Vodafone Italia. Detta lettera si allega alla presente scrittura a formarne parte integrante ed essenziale (all.1);
- che la situazione venutasi a determinare deve tener conto del possibile contenzioso scaturente da-due contratti (la locazione dell'antenna di Via Fontanella ed il Contratto quadro del 14.02.2002);
- che in particolare la presenza del "Contratto quadro" del 14.02.2002 viene ritenuta da Siena Parcheggi SpA particolarmente penalizzante per se stessa in quanto si trova sottoposta a vincoli sul proprio patrimonio immobiliare dai contorni ritenuti dalla stessa Siena Parcheggi incerti, vincoli il cui scioglimento essa ritiene prioritari;
- che lo scioglimento del vincolo sorto con la sottoscrizione del contratto quadro del 14.02.2002 può avvenire per mutuo consenso ovvero per il caso di eventuale accoglimento di ricorso al giudice ordinario per ottenere una dichiarazione giudiziale di inefficacia dello stesso;

- che contemporaneamente A.I.R. ha interesse, come da lettera del 19 novembre 2018, a mantenere l'antenna posta presso il Parcheggio Fontanella su cui insistono impianti Wind e Vodafone, essendo stato il contratto del 16.11.1999 oggetto di specifica disdetta da parte della Siena Parcheggi Spa;
- che l'interesse di A.I.R. è fondato su un "Contratto-quadro" che impegna la Siena Parcheggi Spa ad addvenire a successive installazioni corrispondenti ad altrettanti contratti di locazione;
- che Siena Parcheggi Spa dichiara di vantare nei confronti di A.I.R. il diritto di porre termine al contratto di locazione 16 novembre 1999 al fine di attivare le opportune procedure di cui al D.Lgs 50/2016 per addvenire all'individuazione di nuovo operatore che garantisca le migliori condizioni di mercato;
- che A.I.R. dichiara di vantare nei confronti di Siena Parcheggi Spa, in forza del "Contratto Quadro" del 2002, il diritto di fruire dei medesimi immobili, impianti ed attrezzature dettagliati nella propria nota del 19 novembre 2018 e che, dal mancato adempimento di tale contratto, le deriveranno significativi danni suscettibili di precisa quantificazione economica;
- che le parti, rispetto alla scelta di ricorrere al giudice per dirimere le rispettive pretese, dopo molte e articolate trattative, sono addvenute alla stipula del presente atto come atto di natura transattiva ai sensi dell'art.1965 del Codice Civile, secondo quanto meglio esplicitato di seguito;

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra qualificate,

si conviene e stipula quanto segue .

Art. 1

Le premesse sono parte essenziale ed integrante della presente transazione.

Art. 2

2.1 Siena Parcheggi Spa ed A.I.R. Srl come sopra rappresentate, a titolo transattivo, risolvono per mutuo consenso il contratto quadro del 14.02.2002 e, sempre a tale titolo, rinunciano altresì reciprocamente al riguardo a qualsiasi diritto, azione, risarcimento, compenso, indennità o pretesa comunque concernenti o conseguenti a detto rapporto contrattuale e/o relativi al periodo di validità di detto rapporto contrattuale.

2.2 Le parti consensualmente ed a titolo transattivo risolvono altresì alla data odierna per mutuo consenso il contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo del 16 novembre 1999, con il quale la Siena Parcheggi Spa concedeva ad A.I.R. Srl un'area di circa 16 metri quadrati all'interno del Parcheggio in Via di Fontanella affinché vi fossero allocati alcuni apparecchi tecnici necessari al funzionamento di antenne radio trasmettenti da posizionarsi sul tetto dell'edificio. Sempre allo stesso titolo, rinunciano altresì reciprocamente riguardo a detto contratto del 16 novembre 1999 a qualsiasi diritto, azione, risarcimento, compenso, indennità o pretesa comunque concernenti o conseguenti a detto rapporto contrattuale e/o relativi al periodo di validità di detto rapporto contrattuale.

Sono esclusi da tale accordo i canoni di locazione eventualmente non corrisposti fino alla data odierna a motivo del contratto di locazione oggi risolto.

In particolare Siena Parcheggi Spa in via transattiva propone ed A.I.R. Srl allo stesso titolo transattivo accetta, a transazione di ogni diritto e pretesa comunque dipendente dai rapporti potenzialmente attivabili in forza dello stesso "Contratto Quadro" del 14.2.2002, la locazione di immobili ad uso non abitativo per gli immobili, impianti ed attrezzature dettagliati nella nota del 19 novembre 2018 (all.1), nei termini di cui al successivo articolo 3.

Siena Parcheggi Spa, in forza della rimozione dei vincoli sul proprio patrimonio immobiliare derivanti dal predetto "Contratto Quadro", rinuncia ad ogni diritto di rimozione al 31 agosto 2019 dell'antenna di telefonia posta presso il Parcheggio il Campo in Via di Fontanella, derivante dalla scadenza del contratto di locazione del 1999.

Art. 3

Le parti sottoscriventi convengono che il nuovo contratto di locazione, stipulato contestualmente con atto separato, contiene le seguenti pattuizioni:

§ oggetto: immobili, impianti ed attrezzature dettagliati nella nota AIR del 19 novembre 2018 (all.1) e altri impianti come indicato nel nuovo contratto di locazione;

§ durata: di anni sei (rinnovabile di sei anni in sei anni). Il locatore rinuncia alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

§ corrispettivo: predeterminato per tutta la durata del contratto, incluso il primo rinnovo (e dunque per anni dodici) salvo l'adeguamento annuale ISTAT.

§§ €12.000,00 annui oltre IVA di legge per ciascun gestore di telefonia wireless. Più in dettaglio: ferma restando la possibilità di aumento o diminuzione a seconda del numero di gestori presenti, alla data odierna (essendo due i gestori attualmente presenti) il canone è pari ad €24.000,00 oltre IVA di legge;

SS €. 1.800,00 annui oltre IVA di legge per ciascun impianto wi-fi (intendendosi un impianto wi-fi quello composto da n.3 antenne, un apparato ed una parabola). Anche in questo caso è prevista la facoltà di diminuire o aumentare il corrispettivo dovuto a seconda del numero di impianti presenti;

SS €. 900,00 annui oltre IVA di legge per ciascun apparecchio (antenna) in dotazione ad istituti di vigilanza privata e/o a soggetti che esercitano servizi di utilità pubblica. Anche in questo caso è prevista la facoltà di diminuire o aumentare il corrispettivo dovuto a seconda del numero di antenne presenti;

Art.4

Fatta eccezione unicamente per l'adempimento delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente Accordo, le Parti rinunciano quindi a qualunque pretesa e azione, attuale o futura, dedotta o deducibile, relativa alle pretese ed alle contestazioni espresse e comunque ai fatti sopra esposti in premessa e dichiarano reciprocamente di non avere più null'altro a pretendere, ciascuna dall'altra, per alcun titolo, azione o ragione, attuale o futura, dedotta o deducibile e di avere definito ogni e qualsiasi pretesa attuale o potenziale relativa a quanto preteso e contestato.

Letto approvato e sottoscritto dalle parti in segno di completa accettazione.

Per Siena Parcheggi Spa

Per A.I.R. Srl

Il Direttore passa quindi ad illustrare la seguente bozza di contratto tra Siena Parcheggi ed Air s.r.l.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

Oggi del mese di dell'anno duemiladiciannove, in Siena fra:

Il Dott. Walter Manni il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma quale Direttore Generale della Siena Parcheggi S.p.A. con sede in Siena, Via Sant'Agata 1 (p.IVA 00792090524), superficiaria, (nel seguito anche semplicemente la Siena Parcheggi o il Locatore) espressamente autorizzato alla firma del presente atto giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 16 Aprile 2019 che si allega in copia per estratto sotto la lettera "A",

e

la A.I.R. Apparati Impianti Radiotelevisivi S.r.l., con sede in Siena, Via Campansi 35, C.F. e P.I. 00614870525, in persona dell' Amministratore Unico Dott. Paolo Bosco, nato a Roma il 30.06.1962, domiciliato per la carica presso la società (nel seguito anche semplicemente la "A.I.R." o la Condutrice);

nel seguito le Parti quando indicate congiuntamente;

Premesso

a) che la "SIENA PARCHEGGI" S.p.A. è proprietaria o titolare di diritto di superficie o comunque gestore di immobili fra cui parcheggi, aree di sosta in genere, pali situati sui parcheggi, pali di sostegno segnaletica e di sostegno telepass;

b) che la A.I.R. Apparati Impianti Radiotelevisivi S.r.l. è una società specializzata nella progettazione, costruzione, gestione di strutture e antenne per telecomunicazioni, fra cui stazioni radio base di telefonia cellulare radiomobile e DVBH, microcelle ripetitori per telefonia, ripetitori radiotelevisivi, ponti radio per trasmissione voce e dati, vigilanza e protezione civile, impianti WIFI, WIMAX, HYPERLINK e per ogni altro uso civile, pubblico e privato;

c) che la SIENA PARCHEGGI S.p.A. e la A.I.R. Apparati Impianti Radiotelevisivi S.r.l. hanno:

- sottoscritto in data 16.11.1999 un contratto di locazione relativo al parcheggio denominato il Campo posto in Siena, Via Fontanella, così come integrato in data 5.2.2001;

- stipulato in data odierna una transazione che viene allegata al presente contratto a formarne parte integrante ed essenziale (all.A)

d) la SIENA PARCHEGGI S.p.A. e la A.I.R. Apparati Impianti Radiotelevisivi S.r.l. hanno concordato transattivamente di stipulare il presente contratto, che tenga conto delle mutate esigenze negoziali delle parti e delle pattuizioni transattive tutte nel frattempo tra le stesse intercorse, per mantenere le antenne ed apparati esistenti eventualmente integrandole con nuove antenne di ricetrasmisione e per l'installazione di altre antenne e apparati per stazioni radio base per telefonia mobile e altri usi secondo le pattuizioni previste nel presente accordo per le nuove installazioni rispetto a quelle esistenti.

Tutto quanto sopra premesso e da considerarsi parte integrante ed essenziale del presente atto, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra le Parti

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1- PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione (nel seguito "il contratto").

Art. 2- OGGETTO

Il Locatore concede in locazione alla Conduttrice, che accetta:

- porzione di immobile sito in Siena, Via Fontanella n. 4, costituito da locale chiuso, ad uso esclusivo della Conduttrice, di mq. 16 circa, ubicato al piano 2 S sotto la rampa di ingresso da cui trova accesso, descritto al NCEU al foglio 134, particella 551 sub 168 (ex 1) ex sub. 1 in parte,

- porzione di resede di terreno contenuta tra il parcheggio ed il muro a confine con Via Fontanella n°4, fra l'uscita di emergenza e la rampa di ingresso delle auto, di mq.100 (cento) circa e descritto al NCEU al foglio 134, particella 551 in parte, individuata con colore rosso nella planimetria che, firmata dalle parti, si allega al contratto sub "B" per farne parte integrante e sostanziale.

- utilizzo del muro esterno degli uffici per il sostegno del palo di sostegno delle antenne e passaggio di cavi elettrici, dati, RF

La Conduttrice è autorizzata ad utilizzare apposite aree dell'edificio per il passaggio dei cavi coassiali tra le antenne e gli armadi contenenti gli apparati tecnici, dei cavi necessari alle utenze Enel e Telecom, per la linea di messa a terra, per l'inserimento dei quadri contatori. La Conduttrice si impegna ed obbliga a realizzare a propria cura e spese tutti i sistemi di sicurezza che si rendessero necessari a seguito delle installazioni dalla stessa eseguite.

Il Locatore dichiara che non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento delle porzioni di immobile 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.

Il Locatore concede sulla restante proprietà diritto di passo, pedonale e carrabile, al fine di consentire l'accesso agli impianti di cui al successivo art. 6, benché limitatamente al periodo di vigenza del presente accordo e limitatamente alle necessarie operazioni di installazione e manutenzione degli apparati oggi presenti o che saranno installati in futuro.

Art. 3- DURATA

La locazione avrà la durata di anni sei a partire dal 1 settembre 2019 alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per ulteriori sei anni e così di seguito, se una delle parti non avrà inviato disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima

della scadenza, considerata la complessità e la pubblica utilità degli impianti che la Condittrice collocherà nell'immobile oggetto del presente contratto e le difficoltà connesse al loro spostamento.

Il Locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art.29 della Legge n.392/78.

Le parti convengono che il diritto di installazione e mantenimento degli impianti e della verificata ottimale copertura radioelettrica delle zone da servire, sono condizioni essenziali per tutta la durata del contratto.

Il Locatore riconosce espressamente alla A.I.R. la facoltà di recedere dal contratto con preavviso di sei mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R, qualora non vengano concesse o rinnovate le autorizzazioni amministrative o per altro comprovato grave motivo che giustifichi l'interruzione dell'attività della A.I.R. nella postazione di cui al presente contratto.

In pendenza del rilascio delle autorizzazioni è concesso alla Condittrice di effettuare brevi ed occasionali sopralluoghi.

Art. 4- CANONE

Si conviene che il canone del presente contratto sarà composto da uno o più dei corrispettivi sottoindicati che si attiveranno all'installazione dei relativi impianti:

a) €.12.000,00 annui oltre IVA di legge ed aggiornamento ISTAT annui per ciascun gestore di telefonia mobile presente. Più in dettaglio: ferma restando la possibilità di aumento o diminuzione a seconda del numero di gestori presenti.

Si precisa che, alla data odierna (essendo due i gestori attualmente presenti) il canone è pari ad € 24.000,00;

b) €. 1.800,00 annui per ciascun impianto wi-fi oltre IVA di legge ed aggiornamento ISTAT (intendendosi un impianto wi-fi quello composto da n.3 antenne settoriali, un apparato e due parabole). Anche in questo caso è prevista la facoltà di diminuire o aumentare il corrispettivo dovuto a seconda del numero di gestori presenti;

c) €. 900,00 annui oltre IVA di legge ed aggiornamento ISTAT per ciascun gestore di impianti ponte radio voce e dati, impianti punto/punto in dotazione per esempio ad istituti di vigilanza privata e/o a soggetti che esercitano servizi di utilità pubblica o assimilabile. Anche in questo caso è prevista la facoltà di diminuire o aumentare il corrispettivo dovuto a seconda del numero di gestori presenti;

d) eventuali microcelle ad uso del parcheggio potranno essere installate a titolo gratuito.

Il Locatore riconosce espressamente alla A.I.R. la facoltà di effettuare i pagamenti per ogni singolo impianto/gestore, dalla data di installazione a quella di smantellamento.

Eventuali variazioni dei corrispettivi predeterminati di cui sopra saranno possibili previo accordo fra le parti.

I corrispettivi comprensivi di IVA nella misura di legge, oltre all'eventuale aggiornamento ISTAT annuale, sono da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di uguale importo ciascuna da pagarsi entro e non oltre trenta giorni dalla rispettiva scadenza; il ritardo ulteriore determinerà l'applicazione degli interessi moratori di cui al DL 231/02

I pagamenti dei canoni saranno effettuati tramite bonifici bancari su Banca Monte dei Paschi di Siena sede di Siena sul conto corrente IBAN IT35X0103014200000010226020 su presentazione di fattura che sarà inviata da SIENA PARCHEGGI ad AIR tramite il "Sistema di Interscambio".

Art. 5- USO DELL 'IMMOBILE

Le porzioni di immobile concesse in locazione saranno utilizzate per l'installazione di strutture, antenne ed apparecchiature per realizzare e gestire ponti radio, per la diffusione di segnali e servizi radio elettrici e in particolare per stazioni radio base di telefonia cellulare radiomobile e DVBH, microcelle ripetitori per telefonia, impianti WIFI, WIMAX, HYPERLINK, ponti radio voce e dati, così come verranno autorizzate dalle Autorità competenti.

L'eventuale sublocazione dovrà essere comunicata ed autorizzata dalla Siena Parcheggi s.p.a.

La A.I.R. provvederà a comunicare a mezzo raccomandata AR/PEC sia la data di installazione di ulteriori componenti impianti che di eventuale smantellamento di uno o più impianti entro e non oltre i 15 (quindici) giorni precedenti le operazioni ridette.

La Conduttrice e/o i suoi clienti, a propria cura e spese, si faranno carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici, per rendere le porzioni di immobile idonee allo scopo per il quale vengono locate previa autorizzazione del Locatore.

Saranno, altresì, a loro carico l'ottenimento delle concessioni, autorizzazioni e nullastante necessari alla realizzazione delle opere di adeguamento degli impianti esistenti.

Pertanto, il Locatore concede alla Conduttrice, ai suoi clienti e ai relativi fornitori la facoltà di presentare istanze e domande anche alle amministrazioni competenti al fine di ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere di adeguamento degli impianti esistenti, nonché si impegna, quando previsto dalla normativa vigente, a richiedere in via diretta le autorizzazioni summenzionate. In tutti i casi le relative procedure saranno espletate a cura della Conduttrice (ovvero dai suoi clienti e relativi fornitori) che sosterrà tutte le spese relative.

Al termine della locazione delle porzioni di immobile, la Conduttrice e/o i suoi clienti provvederanno a propria cura e spese, nei minimi tempi tecnici necessari, a rimuovere quanto installato ed a portare in ripristino la struttura e gli spazi utilizzati.

Le parti convengono inoltre che le attività della società A.I.R. non debbano interferire con quella della Siena Parcheggi, riducendone o limitandone l'attività stessa. Ogni attività di trasmissione sarà dalla A.I.R. svolta nel rispetto delle normative vigenti e monitorata dalle Competenti Autorità.

La Conduttrice si obbliga a far pervenire al Locatore copia delle autorizzazioni necessarie per l'installazione delle ridette antenne.

Art. 7- CONSEGNA E ACCESSO ALL 'IMMOBILE

Il Locatore consegna le porzioni di immobile alla Conduttrice, la quale le accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La A.I.R. ha il pieno e libero godimento di dette porzioni impegnandosi, in ogni caso, a recare il minor disagio possibile al Locatore e a terzi ed a non limitare, salvo il minimo necessario, l'attività della Siena Parcheggi e dei terzi utilizzatori del parcheggio.

Alla scadenza della locazione i locali dovranno essere restituiti alla Siena Parcheggi nelle medesime condizioni nelle quali sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Art. 8- CESSIONE DEL CONTRATTO

Il Locatore, in caso di cessione, a qualsiasi titolo, delle porzioni di immobile, resta obbligato a trasferire il contratto di locazione al cessionario, facendone assumere dallo stesso tutte le relative obbligazioni.

Il contratto resterà valido anche in caso di modifiche statutarie, societarie dell' parti

La Conduttrice potrà cedere a terzi il presente contratto facendo assumere al cessionario tutte le relative obbligazioni solo previa espressa autorizzazione della Locatrice.

Art. 9- DISCIPLINA APPLICABILE

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le Parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile, della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e delle altre leggi e atti amministrativi adottati dal Comune di Siena vigenti in materia.

Per qualsiasi controversia, avente oggetto il presente contratto, la competenza per territorio è attribuita in via esclusiva all'Autorità Giudiziaria di Siena.

Art. 10- REGISTRAZIONE-CLAUSOLE FISCALI

Il presente contratto riguarda operazioni soggette ad IVA ai sensi dell'art. 35 bis del D.L. n. 69 del 2.3.89 convertito in legge n. 154 del 27.04.89, ed è pertanto soggetto a registrazione con imposta fissa di registro.

La registrazione sarà versata a cura della A.I.R.; imposte e spese saranno ripartite a metà.

Siena, li

Il Locatore

La Conduttrice

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del Codice Civile la Siena Parcheggi e la A.I.R. dichiarano di approvare tutte le clausole del contratto e, in particolare, le seguenti: Art. 2 (Oggetto), Art. 3 (Durata), Art. 4 (Canone), Art. 6 (Uso dell'immobile), Art. 8 (Cessione del contratto),

Siena, li

Il Locatore

La Conduttrice

Siena, li

Allegati:

A) Verbale delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 Aprile 2019

B) Planimetria

Il Direttore illustra quindi il parere rilasciato dall'Avvocato Inturrisi che qui si trascrive:

" Con riferimento alla posizione in oggetto trasmetto in allegato l'atto di transazione ed il contratto di locazione nella versione da me predisposta che è stata accettata dalla controparte nella sua interezza eccezion fatta per alcune puntualizzazioni non sostanziali (evidenziate in verde) che possono essere sicuramente accolte.

Tali documenti, redatti sulla scorta delle indicazioni di codesta Società, rappresentano la conclusione di un lungo percorso fatto di incontri e trattative e mi lasciano particolarmente soddisfatto.

Quanto al contratto di locazione nulla cambia rispetto al precedente se non l'aumentato importo del canone con un notevole vantaggio per la Siena Parcheggi.

Quanto alla transazione essa pone fine ad una situazione di incertezza che si protraeva ormai da molti anni e che vedeva interpretazioni divergenti da parte dei sottoscrittori. La risoluzione del "contratto quadro" evita un sicuro quanto annoso e costoso contenzioso liberando la Siena Parcheggi dalla spada di Damocle che esso rappresentava. Pur nella convinzione che i na vertenza

giudiziaria avrebbe avuto un probabile esito favorevole non posso negare che evitare il ricorso alle vie di giustizia rappresenta sempre la soluzione migliore."

Tutto quanto premesso il Consiglio, valutati il testo dell'atto di transazione tra la società e la Air s.r.l., il testo del contratto da stipulare tra la Società e la Air s.r.l., nonché il parere dell'Avvocato Inturrisi in merito

Delibera

- Di procedere alla transazione con la Air s.r.l. di cui si tratta in narrativa, secondo il testo ivi riportato che si approva;
- Di procedere alla stipula del contratto con la Air s.r.l. di cui si tratta in narrativa, secondo il testo ivi riportato che si approva;
- Di dare mandato al Direttore Generale per la stipula dei suddetti atti.

Punto 6)-

OMISSIS



OMISSIS



Punto 7)-

OMISSIS

OMISSIS

Non essendovi altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 18:45.

Il Presidente

Il Segretario