



COMUNE DI RICENGO

Provincia di Cremona

Via Roma, 8 – 26010 Ricengo
Tel. 0373/267708 – Fax. 0373/267780
E-mail: tecnico@comune.ricengo.cr.it

UFFICIO TECNICO

Alla **GIUNTA COMUNALE**

**SRB denominato Ricengo sita in Via per Ricengo - codice I306CR-RICENGO.
Rem contratto: 37063 – SOC. INWIT
Locatore: COMUNE DI RICENGO**

CONTRATTO DI LOCAZIONE – MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE. RTELAZIONE IN MERITO ALLA PROPOSTA DI MEDIAZIONE AVANATA DALLA SOC. INWIT

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Premesso che in data 19/07/2017, veniva sottoscritto fra il Comune di Ricengo e la Soc. Vodafone Italia Spa un contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione, con durata di 9 anni e con un importo di canone annuo fissato in € 8.500.00, onnicomprensivo di eventuali atri canoni, in caso di aggiunta di altri operatori;

Dato atto che il contratto di locazione di cui sopra è relativo ad un immobile comunale e cioè la porzione di terreno comunale, di mq 42 circa, catastalmente censita al NCEU di Ricengo, Foglio 4, Mappale 218 parte e 226 parte, utilizzato per servizi di telecomunicazione (stazione radio base Vodafone per telefonia mobile);

Evidenziato che la Soc. Vodafone Italia Spa, nell'anno 2020, non ha versato canoni contrattuali a seguito di formale richiesta di pagamento;

Precisato che il contratto di locazione, e più precisamente l'art. 3bis (canone) disciplina che *“il mancato pagamento di una rata del canone (nel caso in questione una quota) determinerà la risoluzione del contratto soltanto dopo che siano decorsi novanta giorni dal ricevimento di espressa richiesta di adempimento”*;

Dato atto che in data 03/07/2020 è stata inviata a Vodafone Italia Spa la comunicazione di *“RISOLUZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE PER MANCATO PAGAMENTO CANONE”*;

Precisato che a seguito dell'inottemperanza di quanto sopra è stata avviata la procedura di *“SFRATTO PER MOROSITA' CON CONTESTUALE CITAZIONE PER CONVALIDA E ISTANZA PER DECRETO INGIUNTIVO”* REDATTA IN DATA 11/02/2021;

Richiamata la nota pervenuta dalla Soc. Vodafone Italia Spa con la quale comunicava a questo Ente l'avvenuta esecuzione di fusione per incorporazione precisando che, dal 31/03/2020, risulta operativa la sola Soc. Infrastrutture Wireless Italiane SPA quale riferimento per qualsiasi rapporto riconducibile a Vodafone Towers Srl anche se sorto precedentemente alla data sopra menzionata;

Dato atto che la Soc. INWIT ha provveduto al regolare versamento dei canoni di locazione sanando la situazione di Vodafone;

Precisato che è stato abbandonato il giudizio, ad ottobre 2021, con spese compensate non essendoci più l'oggetto del contendere;

Dato atto che Inwit ha pagato regolarmente i canoni dovuti fino al 1° semestre 2022;

Considerato che lo scrivente ufficio ha sollecitato il pagamento dei canoni pregressi non versati (2° semestre 2022 e 1° semestre 2023) tramite posta elettronica ordinaria e per ultimo con nota del 27/02/2023 trasmessa tramite posta certificata;

Visto e considerato che la Soc. INWIT non ha provveduto al pagamento dei canoni pregressi così come richiesto dal Comune di Ricengo con le note sopra richiamate;

Evidenziato che INWIT, in risposta al mancato pagamento precisava, in data 13/04/2023, quanto segue *“..in sostanza il 05/04/2022 è stato bonificato l'importo di €. 4.250,00 per il periodo 13/01/2022 – 12/07/2022. Avendo poi applicato il Canone Unico ad €. 800,00 dal 01/01/2022 i pagamenti non saranno eseguiti fino al pareggio del credito derivato da tale bonifico”*;

Richiamate:

- la deliberazione della Giunta Comunale n° 45 del 14/05/2022 avente per oggetto “INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI NON STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELLE PROPRIE FUNZIONI ISTITUZIONALI”;
- la deliberazione della Giunta Comunale n° 60 del 06/07/2022 avente per oggetto “RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 25/06/2008 N. 112 COVERTITO IN LEGGE 06/08/2008 N. 133 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNO 2023”

Precisato che:

- il bene non rientra nel patrimonio indisponibile;
- il rapporto fra le parti non ha natura concessoria, ma contrattuale, in quanto è stato stipulato un contratto di locazione;

Dato atto, per quanto sopra, che è stato intimato, alla Soc. Inwit, il pagamento dei canoni contrattuali non versati (entro il 17/07/2023) per i seguenti periodi:

€. 4.250,00 afferente il semestre 01/07/2022 – 31/12/2022;

€. 4.250,00 afferente il semestre 01/01/2023 – 30/06/2023;

Visto che la Soc. INWIT Spa ha presentato, tramite Organismo di mediazione “ADR INTESA”, “ISTANZA DI MEDIAZIONE” l'avvio del cui procedimento è stato notificato al Comune in data 14/06/2023 – prot. n. 2084/2023;

Dato atto che è stato incaricato lo studio legale associato “Porcherà – Madelli” di Crema al fine di rappresentare il Comune di Ricengo nel procedimento sopra richiamato;

Dato atto che la legge 9 dicembre 1998 n. 431 art. 2 prevede la mediazione obbligatoria nei contratti di locazione civile e commerciale quali strumenti di risoluzione delle controversie, alternativi alla giustizia, oramai inseriti all'interno del più ampio quadro delle ADR (*Alternative Dispute Resolution*);

per tutto quanto sopra premesso e descritto

FORMULA, CON LA PRESENTE

le seguenti proposte:

1) non aderire alla mediazione proposta da Inwit

I tal caso di dovrà avviare la procedura di “risoluzione contrattuale” per mancato pagamento dei canoni; tale scelta potrebbe comportare, un caso di inottemperanza della soc. Inwit, all'avvio della procedura giudiziale di “sfratto per morosità e istanza per decreto ingiuntivo” con spese legali da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale;

Tale scelta, a parte i tempi necessari affinché abbia effetto, a livello economico il comune avrebbe una perdita del canone per due annualità (€. 8.500,00 X 2 anni che mancano alla scadenza contrattuale) oltre al costo delle spese legali quantificate in circa €. 4.000,00.

Inoltre si vuole evidenziare che, una volta che l'impianto verrà rimosso, l'Amministrazione Comunale come utilizzerà l'area di mq. 42,00 al fine di introitare denaro per finanziare il bilancio comunale? va evidenziato che, rispetto al qualche anno fa, le antenne telefoniche non sono più vincolate ad aree appositamente designate nei PGT per impianti tecnologici; oggi l'installazione di antenne sono ritenute compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica e pertanto qualsiasi soc. telefonica potrà installare antenne anche su aree private.

INCASSI

€. 12.750,00 - pregresso non pagato da introitare a seguito di giudizio

PEDITE

€. 17.000,00 - perdita di 2 anni di canone per recesso contratto

€. 4.000,00 - spese legali per sfratto

2) aderire alla mediazione proposta da Inwit

la Soc. Inwit propone il saldo dei canoni pregressi non pagati ed un nuovo contratto di locazione di n. 6 anni prorogabile di altri 6 al canone annuale fisso di €. 6.500,00

In tal caso il Comune incasserà le somme spettanti senza intraprendere azioni legali e si garantirà per 12 anni un'introito fisso di €. 6.500,00 annui; nel nuovo contratto di locazione, naturalmente, dovrà essere precisato che "non trova applicazione il canone calmierato" al fine di evitare, per il futuro, contenziosi in materia di applicazione del "CANONE UNICO"

Va precisato che, modificando le condizioni prima della scadenza contrattuale, il Comune perderà per i prossimi due anni €. 4.000,00 (€. 2.000,00 annui)

L'area comunale garantirà comunque un reddito per i prossimi 12 anni. (€. 78.000,00)

INCASSI

€. 12.750,00 - pregresso non pagato

€. 13.000,00 - pagamento prossimi due anni (€. 6.500,00 annuali)

€. 65.000,00 - pagamento prossimi 10 anni contrattuali

PEDITE

€. 4.000,00 (perdita di 2 anni di riduzione canone)

Ricengo, li 15/11/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Beretta geom. Luca)