

COMPONENTI:

				<i>Presente</i>
Rag.	Massimiliano	Daga	• Presidente	Si
Rag.	S. Ferdinando	Faedda	• Consigliere	Si
Sig.	Antonello	Figus	• Consigliere	Si
Ing.	Andrea	Lutzu	• Consigliere	Si

COLLEGIO DEI REVISORI:

Dott.	Alberto	Annis	• Presidente	No
Dott.ssa	Paola	Perseu	• Componente	No
Dott.ssa	Tiziana	Sanna	• Componente	Si

SEGRETARIO: Dott. Marcello Siddu - Direttore del Consorzio

OGGETTO: *Immobili consortili*

Adeguamento delle condizioni del Contratto di locazione stipulato in data 22.05.2016 con la Galata S.p.a., ora Cellnex Italia S.p.A., relativo al Lotto di terreno di proprietà Consortile, della superficie di mq 112,34, ubicato nel Corpo Sud dell'Agglomerato Industriale di Oristano, in Località "Cantoniera Sant'Anna".

RELAZIONE

Il Presidente, Massimiliano Daga, ricorda al Consiglio di Amministrazione la Deliberazione dell'Ente n. 48 del 15.04.2016, a mezzo della quale era stato stabilito "di rinnovare il rapporto di locazione esistente con la Società Galata S.p.a., con sede in Roma, Via Veneziani, 56/L, relativo al Lotto di terreno di proprietà Consortile, della superficie di mq 112,34, ubicato nel Corpo Sud dell'Agglomerato Industriale di Oristano, in Località "Cantoniera Sant'Anna" e di procedere, pertanto, alla stipula di un nuovo accordo contrattuale con la Società in parola, il quale preveda un canone di locazione annuale pari ad € 11.000,00 ed una durata novennale, rinnovabile tacitamente di altri 9 anni, con il pagamento anticipato due annualità", cui era seguita, in data 22.05.2016, la stipula del nuovo Accordo locativo.

Il Presidente, a questo punto, informa il Consiglio di Amministrazione che la Società Galata S.p.A. ha prima comunicato all'Ente la variazione della sua ragione sociale in "Cellnex Italia S.p.A.", fermi restando tutti gli altri riferimenti alla Società (sede legale, P.IVA, CF, IBAN e codice univoco SDI), e poi, a mezzo di un proprio incaricato, il Dott. Andrea Scaliati, ha formalizzato all'Ente la richiesta di rivisitare le condizioni contrattuali della locazione, rilevando come dal 2016 ad oggi via sia stata una significativa trasformazione del settore delle TLC, oltre che le difficoltà attuali di tutti i settori.

In particolare, è stato rappresentato come recentemente vi sia stato un cambio tecnologico importante passando dalle Torri alle Microcelle e come tutti i Gestori di telefonia stiano cedendo la proprie torri al fine di riorganizzare le proprie strutture, come avvenuto da pochi mesi con Vodafone e Inwit.



Con nota protocollata in data 30.04.2020, il Dott. Scaliati ha quindi fatto pervenire la sua proposta di rivisitazione degli Accordi, ipotizzando le seguenti condizioni:

- Canone annuo € 4.900,00
- Possibilità di 5 annualità anticipate pari a € 24.500,00
- sublocazione libera
- Durata 9+9 anni
- Decorrenza 01/06/2020
- Registrazioni a carico della Condottrice dell'area locata.

Gli Uffici dell'Ente, a fronte di un canone di locazione annuale di € 11.000,00, hanno quindi ritenuto inaccettabile la proposta formulata e prima di portare all'attenzione del Consiglio il presente argomento e per permettere una ponderata valutazione della questione, anche in considerazione della rilevante riduzione del canone richiesta, hanno quindi attivato una serrata interlocuzione con il Dott. Scaliati, al fine di valutare se vi fosse la possibilità di ottenere una proposta migliorativa da parte di Cellnex Italia, già Galata.

Il Dott. Scaliati, dopo essersi consultato con la Società, con nota del 15.06.2020, ha riformulato la propria proposta nei seguenti termini:

- Canone annuo € 8.500,00
- Pagamento di n. 4 annualità anticipate pari a € 34.000,00
- sublocazione libera
- Durata 9+9 anni
- Decorrenza 01/06/2020
- Registrazioni a carico della Condottrice dell'area locata

Si tratta, come evidente, di condizioni sensibilmente migliori rispetto a quelle inizialmente prospettate, con un allungamento significativo della durata del Contratto. Da ultimo, il Dott. Scaliati, coordinandosi con gli Uffici dell'Ente, ha fatto pervenire la bozza una scrittura integrativa, Atto Aggiuntivo, al Contratto vigente al fine di modificare solo la durata e il canone dell'Accordo.

A questo punto si tratta di valutare se addivenire o meno alla proposta della Condottrice.

Al riguardo, si deve prendere atto della correttezza delle osservazioni di Galata/Cellnex in ordine alla fondamentale trasformazione in questo ultimo periodo del settore delle TLC, come già verificato in recenti ricontrattazione delle locazioni di antenne e basi radio, e non si può nemmeno sottovalutare la circostanza che a fronte di una contenuta riduzione del canone, vi sarà un sostanziale allungamento del Contratto, oltretutto garantito dal pagamento anticipato di 4 annualità. Inoltre, l'approvazione delle nuove condizioni contrattuali andrà a scongiurare il rischio potenziale di un recesso immediato del Contratto.

Stante quanto sopra, viene *proposto* di approvare nei termini sopra esposti l'ipotesi di rinnovo del Contratto di locazione in essere con la Società Cellnex Italia S.p.A. e viene, di conseguenza, portata all'attenzione del Consiglio di Amministrazione la bozza di uno "*Schema*" di Atto Aggiuntivo al Contratto del quale viene data integrale lettura, da sottoscrivere, con le eventuali dovute integrazioni, con la richiamata Società.

Terminata l'esposizione dell'argomento in esame, il Presidente invita i presenti ad esprimersi nel merito delle "*proposte*" formulate, assumendo le

determinazioni di propria competenza.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SENTITA la relazione del Presidente;
 VISTO il Contratto di locazione stipulato in data 22.05.2016 con la Società Galata S.p.A.;
 VISTA la proposta di rinnovo contrattuale fatta pervenire al Consorzio dalla Condittrice;
 VALUTATA positivamente la proposta di modifica contrattuale esaminata;
 APPROVATO lo schema di Atto Aggiuntivo al vigente Contratto di Locazione predisposto d'intesa con l'incaricato della Condittrice;
 SENTITO il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;
 con voti unanimi legalmente espressi,

DELIBERA

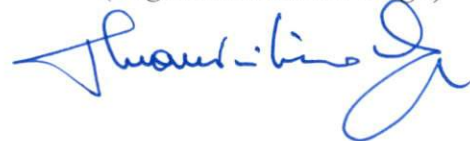
Delibera n. 42/2020

- di **modificare** il rapporto di locazione esistente con la **Società Cellnex Italia S.p.a.**, con sede in Roma, Via Veneziani, 56/L, relativo al Lotto di terreno di proprietà Consortile, della superficie di mq 112,34, ubicato nel Corpo Sud dell'Agglomerato Industriale di Oristano, in Località "Cantoniera Sant'Anna" alle condizioni di seguito specificate:
 - Canone annuo € 8.500,00;
 - Pagamento di n. 4 annualità anticipate pari a € 34.000,00;
 - sublocazione libera;
 - Durata 9+9 anni;
 - Decorrenza 01/08/2020;
 - Registrazioni a carico della Condittrice dell'area locata, e di procedere, pertanto, **alla stipula di un apposito Atto Aggiuntivo** con la Società in parola;
- di **approvare** lo "Schema" di Atto Aggiuntivo al Contratto di locazione vigente e di **conferire** mandato al Direttore Generale per la stipula dello stesso.

IL DIRETTORE
 (Dott. Marcello Siddu)



IL PRESIDENTE
 (Rag. Massimiliano Daga)



SI ATTESTA

che la presente Deliberazione viene pubblicata per trenta giorni consecutivi dal

10/04/2020 nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 10/04/2020

LN

IL DIRETTORE
 (Dott. Marcello Siddu)

