

SEDUTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 10 GIUGNO 2021

VERBALE N° 9

Deliberazione n. 54/2021

COMPONENTI:

				Presente
Rag.	Massimiliano	Daga	• Presidente	Si
Rag.	Andrea	Casu	• Consigliere	Si
Rag.	S. Ferdinando	Faedda	• Consigliere	No
Ing.	Andrea	Lutzu	• Consigliere	Si

COLLEGIO DEI REVISORI:

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

SEGRETARIO: Dott. Marcello Siddu - Direttore del Consorzio

OGGETTO: Locazioni consortili

Contratti di locazione stipulati in data 29.04.2011 e 01.10.2014, rispettivamente con Wind ed Ericsson Telecomunicazioni, ora CK Hutchinson Network Italia S.p.A., relativi a due siti ubicati nel Corpo Nord dell'Area Industriale per l'alloggiamento di stazioni radio, shelter ed antenne per le telecomunicazioni.

Esame della proposta della Condutrice relativa alla risoluzione degli attuali Contratti ed alla stipula di nuovi Accordi. Approvazione.

RELAZIONE

Il Presidente, Massimiliano Daga, ricorda al Consiglio di Amministrazione la Deliberazione i vigenti Contratti stipulati dal Consorzio con Wind Telecomunicazioni ed Ericsson Telecomunicazioni rispettivamente in data 29.04.2011 e 01.10.2014 e relativi alla locazione il primo di una porzione di area limitrofa alla torre piezometrica consortile nel Corpo Nord dell'A.I., lungo la Via del Porto, e il secondo di una porzione di terreno di mq 100 all'interno del c.d. Piazzale ferroviario consortile ubicato anch'esso nel Corpo Nord dell'Ente: entrambe le porzioni di terreno sono utilizzate dalla Condutrice per l'alloggiamento di una stazione radio e/o shelter per le telecomunicazioni.

Successivamente, in data 31.12.2019, la Società CK Hutchinson Network Italia S.p.A. - di seguito, per brevità CKH - a seguito di acquisizione, è subentrata alle citate due Società conduttrici.

Il Presidente, a questo punto, informa il Consiglio di Amministrazione che la Società CKH, a mezzo di un proprio incaricato, l'Avv. Matteo Guarnieri, con nota del 14.02.2021, ha formalizzato all'Ente la richiesta di rivisitare le condizioni contrattuali della locazione, ritenendo i canoni annuali oggi corrisposti - € 18.398,10 per il sito in Via del Porto ed € 12.108,07 - non più adeguati alle reali ed attuali condizioni del mercato.

Nello specifico, l'Avv. Guarnieri ha proposto la stipula di due nuovi Contratti ultranovennali, della durata di anni 30, che prevedono il pagamento "una tantum" di € 110.000,00 per il primo sito ed € 72.000,00 per il secondo, corrispondenti, dunque, ad un canone annuale di € 3.600,00 ed € 2.400,00: a sostegno della propria proposta il legale ha poi elencato una serie di atti sottoscritti soggetti pubblici in linea con le modifiche proposte.



Gli Uffici dell'Ente, a fronte degli attuali e citati canoni di locazione annuale, hanno ovviamente 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 l'Avv. Guarnieri, al fine di valutare se vi fosse la possibilità di ottenere una proposta migliorativa da parte di CKH.

L'Avv. Guarnieri, dopo essersi consultato con la Società, con nota del 08.06.2021, ha riformulato la propria proposta nei seguenti termini:

Area limitrofa alla Torre piezometrica (Corpo Nord)

- Risoluzione attuale accordo al 30.06.2021
- Decorrenza nuovo Accordo 01.07.2021
- Canone annuo € 8.500,00
- Pagamento di n. 2 annualità anticipate pari a € 17.000,00
- Durata 9+9 anni
- sublocazione libera
- RegISTRAZIONI a carico della ConduTtrice dell'area locata.

Area all'interno del piazzale ferroviario (Corpo Nord)

- Risoluzione attuale accordo al 30.06.2021
- Decorrenza nuovo Accordo 01.07.2021
- Canone annuo € 8.500,00
- Pagamento di n. 2 annualità anticipate pari a € 17.000,00
- Durata 9+9 anni
- sublocazione libera ma in caso di ospitalità nell'area locata di altre Società è previsto un incremento prestabilito del canone
- RegISTRAZIONI a carico della ConduTtrice dell'area locata.

Si tratta, come evidente, di condizioni sensibilmente migliorative rispetto a quelle inizialmente prospettate, con un allungamento significativo della durata del Contratto: condizioni, soprattutto, in linea con le recenti rideterminazione approvate dall'Ente per questa specifica tipologia di locazioni.

Da ultimo, l'Avv. Guarnieri, coordinandosi con il competente Ufficio dell'Ente, ha fatto pervenire la bozza di due nuovi Contratti di locazione che andrebbero a sostituire quelli vigenti.

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

Al riguardo, si deve prendere atto della correttezza delle osservazioni formulate dall'Avv. Guarnieri in ordine alla fondamentale trasformazione in questi ultimi anni del settore delle TLC, come già verificato ed accertato nelle recenti ricontrattazione delle locazioni di antenne e basi radio, e non si può nemmeno sottovalutare la circostanza che a fronte di una consistente riduzione del canone, soprattutto per uno dei due siti, vi sarà un sostanziale allungamento del Contratto, oltretutto garantito dal pagamento anticipato di 2 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 rideterminazione dei Contratti di locazione con la Società CKH e vengono, di conseguenza, portate all'attenzione del Consiglio di Amministrazione le bozze dei due "Schemi" di Contratti delle quali 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;
VISTI	i vigenti Contratti di locazione con la Società CK Hutchinson Network Italia S.p.A.;
VISTA	l'ultima proposta di rinnovo contrattuale fatta pervenire al Consorzio dalla Condutrice per entrambi i siti;
VALUTATA	positivamente la proposta di modifica contrattuale esaminata;
APPROVATI	gli "schemi" di Contratti di Locazione predisposti d'intesa con il legale incaricato dalla Condutrice, che si allegano alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
SENTITO	il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;

con voti unanimi legalmente espressi,

DELIBERA

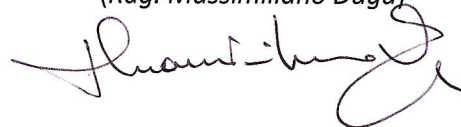
Delibera n. 54/2021

- di **modificare** i Contratti di locazione esistenti con la **CK Hutchinson Network Italia S.p.A.**, con sede legale a Rho (MI), Largo Metropolitana, n. 5, relativi ai due siti ubicati nel Corpo Nord dell'Area Industriale di Oristano - il primo limitrofo alla Torre piezometrica lungo la Via del Porto ed il secondo all'interno del c.d. Piazzale ferroviario - alle condizioni meglio precisate in Relazione e di **procedere**, pertanto, alla risoluzione dei citati vigenti Accordi alla data del 30.06.2021 ed alla contestuale stipula di un nuovo e specifico Contratto di locazione per ciascun sito, con decorrenza 01.07.2021, con la Società in parola;
- di **approvare** gli "Schemi" di Contratto di locazione per ciascun sito, **conferendo** mandato al *Direttore Generale* per la stipula degli stessi.

IL DIRETTORE
(Dott. Marcello Siddu)



IL PRESIDENTE
(Rag. Massimiliano Daga)



SI ATTESTA

che la presente Deliberazione viene pubblicata per trenta giorni consecutivi dal

16 GIU 2021

nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 16 GIU 2021

LN

IL DIRETTORE
(Dott. Marcello Siddu)

