

# Amministrazione Separata

Beni uso civico di

Rocca Santo Stefano

Comune di Tornimparte

---

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL COMITATO AMMINISTRATIVO

---

Delibera N° 03

OGGETTO : Recepimento nota esplicativa protocolla d'intesa per la determinazione del canone di locazione delle stazioni radio.

---

L'anno 2016 addì tredici del mese di dicembre ed alle ore 19.00 nella sede di Rocca Santo Stefano, convocato con apposito avviso scritto, si è riunito il Comitato Amministrativo nelle persone dei Signori:

PASQUALONE IVANO	Presidente	Presente
CIRELLA FELICE	Componente	Presente
PANELLA ALBINO	Componente	Presente
SANTELLA ATTILIO	Componente	Presente
FIORENZI STEFANO	Componente	Presente

Assiste il Sig. MAGGI ROBERTO in qualità di Segretario.

Accertato che il numero dei presenti è legale, secondo le prescrizioni di legge, per la validità della presente adunanza, il Presidente ha dichiarato aperta la seduta.

Premesso,

che l'ANCI ha formalizzato un accordo con H3G, Vodafone e Wind sul tema del canone per le locazioni delle stazioni radio base finalizzate all'erogazione del servizio di telefonia e connettività mobile;

l'intesa ha l'obiettivo di contribuire a superare le situazioni di criticità nella relazione fra Comuni e operatori della telefonia mobile, che come è noto negli ultimi anni sono nati diversi contenziosi tra gli stessi;

che l'Anci ha emanato una nota esplicativa dell'accordo per il criterio del calcolo per la determinazione del valore del canone di locazione, nonché le modalità del calcolo stesso e la modalità di adesione al protocollo d'intesa da parte dei Comuni;

ritenuto di dover recepire il suddetto protocollo, come Amministrazione Separata degli Usi Civici, che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

visti i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

ad unanimità di voti;

## DELIBERA

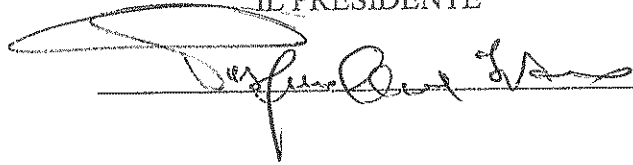
Per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente riportati, di recepire la nota esplicativa sul protocollo d'intesa dell'11 dicembre 2015 fra ANCI, H3G, Vodafone Italia e Wind per la determinazione del valore del canone di locazione delle stazioni radio base finalizzate all'erogazione del servizio di telefonia mobile;

di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;

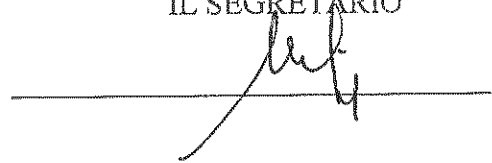
di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000.

Del che si è redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO

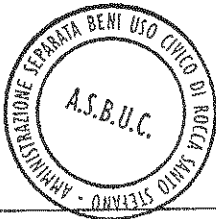




Per copia conforme all'originale

Rocca Santo Stefano, li 13/12/2016

IL SEGRETARIO



## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

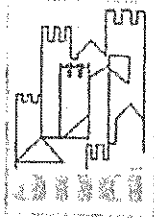
Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune della Frazione

Rocca Santo Stefano, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO

APPROVAZIONE DELL'ORGANO DI CONTROLLO

Roio Antenne



Canoni Micromuni

## Nota esplicativa

**sul Protocollo d'intesa del 11 dicembre 2015 fra ANCI, H3G, Vodafone Italia e Wind per la determinazione del valore del canone di locazione delle stazioni radio base finalizzate all'erogazione del servizio di telefonia mobile**

L'ANCI ha formalizzato un accordo con H3G, Vodafone e Wind sul tema del canone per le locazioni delle stazioni radio base finalizzate all'erogazione del servizio di telefonia e connettività mobile.

L'intesa ha l'obiettivo di contribuire a superare le situazioni di criticità nella relazione fra Comuni e operatori di telefonia mobile che si sono create da qualche tempo sul tema. Come noto, negli ultimi anni sono nati diversi contenziosi fra Comuni e operatori derivanti da un'estesa azione, da parte di questi ultimi, tesa a ridefinire al ribasso i contratti in essere; azione che, in alcuni casi, è stata effettuata con interventi unilaterali mediante il riconoscimento all'ente del solo valore minimo previsto per la TOSAP o per la COSAP.

### **Cosa prevede il Protocollo d'intesa**

L'accordo, che assume validità solo in caso di adesione allo stesso da parte del singolo Comune, prevede la condivisione di un criterio di calcolo per la determinazione del valore del canone di locazione delle stazioni radio base su aree o immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.

Oltre al criterio di calcolo, il Protocollo d'Intesa disciplina alcune regole procedurali mirate a normalizzare la relazione fra amministrazioni locali e operatori e consentire a tutti i soggetti coinvolti di avere elementi stabili in grado di garantire una migliore programmazione di medio e lungo periodo. Fra queste, si evidenziano l'impegno degli operatori firmatari a sospendere presso tutti i Comuni italiani, per 60 giorni decorrenti dal 1° gennaio 2016, le pratiche di revisione unilaterale al ribasso dei corrispettivi dovuti per i contratti di locazione in vigore e a prediligere, in luogo dei beni privati e ove possibile e consentito dalle necessità dell'ottimale erogazione del servizio, la locazione delle stazioni radio base su beni facenti parte del patrimonio disponibile dei Comuni.

### Modalità di calcolo del valore del canone di locazione

Il criterio di calcolo inserito nel Protocollo d'Intesa prevede di prendere a riferimento il valore al metro quadro del bene calcolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>), rivalutato con un fattore premiale che lo raddoppia e moltiplicato per il numero dei metri quadri occupati dall'impianto. Al fine di tutelare i Comuni più piccoli e quelli con valori immobiliari bassi e, contemporaneamente, contribuire ad armonizzare il mercato, sono state previste inoltre una soglia minima pari a 5.000 euro/annui e una massima, pari a 13.000 euro/annui.

Per comprendere meglio il criterio di calcolo - per il dettaglio del quale si rimanda all'allegato A al protocollo d'intesa - si prendano a riferimento i due esempi seguenti:

**Esempio 1:** ipotetica area comunale da locare sita in una zona semi-periferica di un Comune di circa 40.000 abitanti dell'Italia centrale

- S = Superficie dell'area da locare: 60 mq
- Avg Loc max = Valore locazione (€/mq x mese): 7,43 €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei seguenti valori:
  - o Valore locazione immobile ad uso commerciale: 7,8 €/mq
  - o Valore locazione immobile ad uso terziario: 7,8 €/mq
  - o Valore locazione immobile ad uso produttivo: 6,7 €/mq
- FP = Fattore Premiale: 2

Applicando la formula V (valore annuale della locazione) =  $S * Avg Loc max * FP * 12mesi$ , si ottiene:  $60 * 7,43 * 2 * 12 = 10.699,2$  €/anno

**Esempio 2:** ipotetica area comunale da locare sita in una zona centrale di un piccolo Comune della Lombardia

- S = Superficie dell'area da locare: 45 mq
- Avg Loc max = Valore locazione (€/mq x mese): 3,6 €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei seguenti valori:
  - o Valore locazione immobile ad uso commerciale: 3,1 €/mq
  - o Valore locazione immobile ad uso terziario: 4,3 €/mq
  - o Valore locazione immobile ad uso produttivo: 3,5 €/mq
- FP = Fattore Premiale: 2

Applicando la formula V (valore annuale della locazione) =  $S * Avg Loc max * FP * 12mesi$ , si ottiene:  $45 * 3,6 * 2 * 12 = 3.888$  €/anno. Essendo questo un valore più basso della soglia minima

fissata nel Protocollo d'intesa, in caso di adesione del Comune allo stesso H3G, Vodafone e Wind sono vincolate a corrispondere un canone annuo di € 5.000.

#### **Modalità di adesione al Protocollo d'intesa da parte dei Comuni**

A partire dal 1° gennaio 2016, data di entrata in vigore del Protocollo d'intesa, i Comuni interessati iscritti all'ANCI potranno liberamente aderirvi inviando una specifica richiesta mediante il modulo di cui all'allegato B al Protocollo stesso. Dal momento dell'adesione da parte di un Comune, H3G, Vodafone e Wind si impegnano a rispettare nei suoi confronti quanto previsto nel Protocollo d'intesa al momento:

- della sottoscrizione di nuovi contratti;
- dei rinnovi contrattuali;
- della rinegoziazione consensuale dei contratti già in essere.

Resta inteso che, anche in caso di adesione al Protocollo d'intesa da parte di un Comune, gli operatori firmatari sono tenuti al rispetto delle condizioni previste da uno o più dei contratti in essere fino alla loro naturale scadenza, qualora il Comune stesso non intenda rinegoziarli.

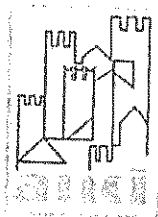
Sulla base delle richieste provenienti dai Comuni, l'ANCI gestirà un apposito registro delle adesioni che sarà disponibile sul proprio sito web.

Per monitorare l'efficacia dell'accordo, le parti costituiranno un apposito tavolo di coordinamento, che verificherà l'adesione al Protocollo d'intesa e proporrà ulteriori azioni di comune interesse legate alla realizzazione e gestione di infrastrutture di comunicazione elettronica.

Parallelamente, l'ANCI sta continuando a lavorare per far aderire al Protocollo d'intesa altri operatori nazionali.

#### **ALLEGATI:**

- Protocollo d'intesa per la determinazione del valore del canone di locazione delle stazioni radio base finalizzate all'erogazione del servizio di telefonia mobile
- Allegato A al protocollo d'intesa – Criterio di calcolo
- Allegato B al protocollo d'intesa – Modulo di adesione



## Allegato A

*di attuazione del Protocollo d'intesa fra Associazione Nazionale dei Comuni  
Italiani e Operatori di telefonia mobile*

*del 11 dicembre 2015 per la determinazione del valore del canone di locazione  
delle stazioni radio base finalizzate all'erogazione del servizio di telefonia mobile*

## Campo di applicazione

- Contratti di locazione di superfici e beni pubblici facenti parte del patrimonio disponibile dei comuni
- Locazione di aree per una metratura compresa tra 1 mq e 100mq per la realizzazione di stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile

# Metodo di calcolo

Basato sulla formula:  $V = S * \text{Avg Loc max} * \text{FP} * 12\text{mesi}$

- V = Valore del Canone Annuo di Locazione della superficie S
  - S = Superficie locata in metri quadrati (mq)
  - Avg Loc Max = canone mensile ottenuto dalla media aritmetica dei valori massimi di locazione, relativi all'area locata all'interno del Comune interessato, così come pubblicati dall'OMI per le seguenti tre diverse destinazioni d'uso:
    - ✓ Commerciale ●
    - ✓ Produttiva
    - ✓ Terziaria
- NB: qualora all'interno delle singole destinazioni d'uso vi fossero più valori, si utilizzerà la media aritmetica dei valori massimi di locazione presenti.*  
*OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare*
- FP = fattore premio che incrementa il valore venale dell'immobile e che si stabilisce essere pari a 2 (due)

AG. EN. OMI

Allegato A - Protocollo d'intesa per la determinazione dei valori del canone di locazione delle stazioni radio base

## Soglie minime e massime

### Regola di applicazione per la determinazione del Canone annuo di locazione

- si assume un canone di locazione pari a V
  - se  $5.000 \text{ €/anno} < V < 13.000 \text{ €/anno}$
- si assume un canone di locazione di 5.000 €/anno
  - se  $V \leq 5.000 \text{ €/anno}$
- si assume un canone di locazione di 13.000 €/anno
  - se  $V \geq 13.000 \text{ €/anno}$

Allegato A - Protocollo d'intesa per la determinazione dei valori del canone di locazione delle stazioni radio base