



CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

ORIGINALE DI PROCESSO VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO

Seduta in data 06 novembre 2020

Deliberazione n. 2020/31/286

Oggetto: A. I. Nusco-Lioni Sant'Angelo dei L.. Ditta INWIT S.p.a. proposta di acquisto del diritto di superficie per anni 30 delle porzioni di terreno o lastri solari sui quali insistono impianti di comunicazioni elettroniche di proprietà.

L'anno duemilaventi, il giorno 06 del mese di novembre alle ore 11.00 convocati a mezzo mail, si sono riuniti i signori:

- | | | | |
|----|--------------------------|-------------------|----------|
| 1. | Vincenzo SIRIGNANO | - Presidente | presente |
| 2. | Giuseppe Biagio DI IORIO | - Vice Presidente | presente |
| 3. | Angelo Antonio LANZA | - Componente | presente |
| 4. | Michele SPINAZZOLA | - Componente | presente |

Partecipano alla seduta per il Collegio dei Revisori dei Conti:

- | | | | |
|----|----------------------|--------------------|--------------------|
| 1. | Dott. Giovanni ROMEO | - Presidente | presente |
| 2. | Dott. Marco PUORRO | - Membro effettivo | presente |
| 3. | Dott. Marco CORRADO | - Membro effettivo | in videoconferenza |

Risulta essere assente, giustificato, il componente Gerardo Adiglietti.

Il Presidente dell'assemblea, riconosciuta e fatta constatare la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta. Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Generale f.f., ing. Antonio Pizza.

IL COMITATO DIRETTIVO

Vista la relazione resa dal funzionario istruttore

Ricordato che:

con deliberazione n. 2017/14/211 del 01/06/2017 il C.D. del Consorzio ha accolto la richiesta avanzata dalla "Infrastrutture Wireless Italiane S.p.a. - (INWIT S.p.a.)" relativa all'assegnazione di una porzione di terreno di circa mq. 100 nell'area industriale di Lioni - Nusco - Sant'Angelo dei Lombardi, da destinare all'installazione e conseguente esercizio di impianti ed infrastrutture per reti di radio e tele/videocomunicazione elettronica, condizionando la stessa richiesta alla definizione dei rapporti contrattuali ed all'ottenimento da parte della società assegnataria di tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'opera prevista e ponendo a carico della detta nominata società, la redazione del frazionamento necessario all'individuazione dell'area assegnata; con successiva deliberazione n. 2017/23/313 del 13/09/2017 il C.D. del Consorzio ha approvato lo schema di contratto di locazione, autorizzando il Presidente a sottoscrivere il relativo contratto con ogni potere e facoltà ed ha concesso alla società "Infrastrutture Wireless Italiane S.p.a. - (INWIT S.p.a.)" una deroga sull'esecuzione del frazionamento del lotto concesso in locazione; il contratto di locazione è stato sottoscritto tra le parti (Ing. V. Sirignano per conto del Consorzio e Dott. Tommaso Pariota procuratore della società locatrice) in data 18/10/2017 ed è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta - ufficio territoriale di Aversa - il 08/01/2018 al n. 37.

Dalla lettura del contratto di locazione si ricava che:

la locazione (stabilita in anni nove, rinnovabili di ulteriori nove come previsto dall'art. 3 del contratto), decorre dal primo giorno del mese successivo a quello di rilascio da parte delle Pubbliche Amministrazioni delle autorizzazioni necessarie per l'installazione delle infrastrutture; il canone annuo di locazione (come previsto dall'art. 5 del contratto), è stato convenuto in € 7.000,00:::oltre IVA, da corrispondersi con le seguenti modalità:

- due annualità anticipate (14.000,00 oltre IVA) ad autorizzazioni avvenute;
- a partire dal terzo anno suddiviso in 4 rate trimestrali anticipate di € 1.750,00 oltre IVA ciascuna da corrispondersi entro la prima decade di ogni trimestre.

Con nota del 11/05/2018 (acquisita al protocollo consortile il 01/06/2018 al n. 2456) la "Infrastrutture Wireless Italiane S.p.a. - (INWIT S.p.a.)" ha comunicato al Consorzio di aver ottenuto i permessi per la realizzazione dell'infrastruttura e che a far data dal 01/05/2018 ha avuto inizio il rapporto locativo con il Consorzio e, quindi, la decorrenza del pagamento del canone previsto all'art. 5 del contratto di locazione. Di conseguenza il contratto verrà a scadere alla data del 30/04/2027, fatta salva la facoltà di recesso del locatario prevista dall'art.

4 del contratto che espressamente prevede :” Le parti convengono che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e comunque solo dopo aver provveduto al ripristino dello stato dei luoghi. In caso di recesso il conduttore rinuncia ai canoni e rate già versate”.

Come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Contabile del Consorzio (con nota prot. 5417 del 14/10/2020) la società INWIT S.p.a. ha effettuato alla data del 14/10/2020 n. 10 pagamenti di € 2.134,99 ciascuno, per un importo totale di € 21.349,90 (comprensivi di IVA), a fronte dei quali il Consorzio ha emesso le seguenti fatture:

- n. 589 del 06/06/2018 (€ 17.080,00 comprensivi di IVA) per il periodo dal 01/05/2018 al 30/04/2020;
- n. 1940 del 13/10/2020 € 4.291,35 comprensivi di IVA) per il periodo dal 01/05/2020 al



CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

02/11/2020.

La società è, pertanto, in regola con i pagamenti ad eccezione dell'aggiornamento ISTAT (vds, art. 5 contratto di locazione) pari ad € 21,45 comprensivi di IVA, non ancora corrisposto.

Da verifiche catastali è risultato che la porzione di terreno di circa mq. 100 nell'area industriale di Lioni - Nusco- Sant'Angelo dei Lombardi oggetto di locazione non è stata ancora frazionata.

Con nota/PEC del 02/10/2020 (acquisita al protocollo consortile il 05/10/2020 al nm. 5166) la società INWIT S.p.a. ha formulato proposta di acquisto del diritto di superficie, per un periodo di anni 30 dalla data di stipula dell'atto, della porzione di terreno di proprietà consortile oggetto di locazione, offrendo un importo complessivo di € 32.000,00, da pagarsi contestualmente alla sottoscrizione dell'atto notarile; le spese dell'atto notarile saranno a carico di INWIT S.p.a. e le spese di registro e imposte saranno definite a carico delle parti secondo norma e prassi.

L'offerta è stata formulata ai sensi dell'art. 90, comma 3, del D. Lgs n. 259/2003, che prevede espressamente: "per l'acquisizione patrimoniale dei beni immobili necessari alla realizzazione degli impianti e delle opere di cui ai commi 1 e 2 (trattasi di impianti di reti di comunicazione elettronica ed opere accessorie occorrenti per la funzionalità di detti impianti ad uso pubblico

ed ad uso privato) può esperirsi la procedura di esproprio prevista dal D.P.R. 8 giugno 2001 n.

327. Tale procedura può essere esperita dopo che siano andati falliti, o non sia stato possibile effettuare, i tentativi di bonario componimento con i proprietari dei fondi sul prezzo di vendita offerto, da valutarsi da parte degli uffici tecnici erariali competenti",

Da ultimo si ricorda che l'attuale prezzo di cessione dei suoli industriali nelle aree del cratere è fissato in €/mq. 13,00= (deliberazione n. 2002/1/1 del 11/01/2002).

Tanto esposto occorre che il C.D. si esprima in merito alla richiesta avanzata dalla "Infrastrutture Wireless Italiane S.p.a. H (INWIT S.p.a.)" e quindi:

-se intende accettarla occorre apporre la firma per esteso del legale rappresentante del Consorzio sulla nota inviata sotto la dicitura "firma per accettazione" e trasmetterla all'ufficio contratti della INWIT S.p.a.;

-viceversa, se intende di dover esprimere diniego alla richiesta avanzata, apporre la firma sotto la dicitura "firma per non accettazione".

Il mancato riscontro, da esprimersi entro 15 giorni dal ricevimento della nota, sarà inteso dalla INWIT S.p.a. come proposta "non accettata".

Visto lo schema di proposta allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Vista la proposta di provvedimento del dirigente dell'Area Tecnica

Si propone quanto esplicitato in istruttoria

Ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di accettare la proposta di acquisto del diritto di superficie avanzata dalla società INWITT Spa ed autorizzare il Presidente a sottoscrivere detta proposta, come da schema allegato alla presente deliberazione;
- 3) Di incaricare l'Area Tecnica per tutti i successivi adempimenti necessari al perfezionamento delle vendite;
- 4) Di incaricare l'Ufficio Amministrativo a trasmettere il presente atto ai competenti Uffici consortili per gli adempimenti consequenziali ed al Responsabile della Trasparenza per gli adempimenti di cui al D. Lgs 33/2013.

Spett.le
 Consorzio Per lo Sviluppo Industriale della
 Provincia di Avellino
 Campo Fiume n.2/A
 83100 Avellino

Via pec

Roma, 4 luglio 2020

OGGETTO: Proposta di Acquisto del Diritto di Superficie per anni 30 delle porzioni di terreno o lastrici solari sui quali insistono impianti di comunicazioni elettroniche di proprietà INWIT S.p.A.

INWIT S.p.A. con sede legale in Milano alla via G. Negri n° 1, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Brianza-Lodi e Codice Fiscale n° 08936640963 in persona dell'Ing. Francesco Piccirillo, munito dei necessari poteri in forza di procura rilasciata dal Dott. Sandra De Franchis, notaio in Roma, in data 28 maggio 2020 al repertorio n° 13363 raccolta n° 6480 e registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 al nr.13574 serie 1T(nel seguito "INWIT S.p.A.")

PREMESSO

- che INWIT S.p.A. è licenziataria del servizio pubblico di comunicazioni;
- che in ottemperanza alle prescrizioni connesse alla qualità di licenziataria INWIT S.p.A. è tenuta, tra le altre cose, ad assicurare la copertura di aree specifiche per esigenze di pubblica utilità, nonché al rispetto delle prescrizioni di cui dall'art. 10 del D.P.R. 318/97 in materia di qualità dei servizi, ed altresì a rispettare gli standards minimi di qualità del servizio stabiliti dai competenti organismi internazionali;
- che l'art. 8 della citata Delibera Autorità TLC 14 marzo 2001, n. 128/01/cons stabilisce che *"la licenza... conferisce alla Società titolo alla realizzazione delle infrastrutture necessarie all'espletamento del servizio oggetto della licenza e costituisce **dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere**"*;
- che inoltre il D.lgs. n. 259/03, all'art. 90, testualmente recita: *"Gli impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, ovvero esercitati dallo Stato e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di detti impianti hanno carattere di pubblica utilità ai sensi degli artt. 12 e ss. del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327"*;
- che l'art. 86 del D. Lgs. n. 259/03 dispone che *"le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di cui agli artt. 87 e 88 sono assimilate, ad ogni effetto, alle **opere di urbanizzazione primaria** di cui all'art. 16, comma 7, del D.P.R. m. 380/01"*;
- che in diverse date sono stati sottoscritti contratti di locazione fra INWIT S.p.A. e/o Vodafone Towers S.r.l. e la Società in indirizzo per la fruizione di spazi da destinare all'installazione di infrastrutture per sistemi di telecomunicazione come descritto puntualmente nell'Allegato 1;

Infrastrutture Wireless italiane S.p.A.

Sede legale: Milano, Via Gaetano Negri, 1 - 20123 Milano
 Tel. +39 02 54106032 - Fax +39 02 55196874
adminpec@inwit.telecompost.it

Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle
 Imprese di Milano 08936640963
 Numero REA MI 2057238
 Capitale Sociale € 600.000.000,00

- che sulle sopradette porzioni di superficie INWIT S.p.A. e/o Vodafone Towers S.r.l. hanno realizzato un'infrastruttura per impianto di comunicazione elettroniche, costituito da elementi indicati nell'allegato 1;
- che i contratti di locazione di cui sopra scadranno secondo le tempistiche di cui all'allegato 1;
- che per taluni di questi impianti INWIT S.p.A. ha la necessità di garantire la continuità e la qualità del servizio di telecomunicazione che i medesimi consentono di erogare, anche per il rispetto degli obblighi derivanti dalle concessioni ministeriali di cui sopra e dalla normativa vigente;
- che gli impianti di cui INWIT S.p.A. ha la necessità di acquisire la disponibilità a lungo termine delle aree su cui insistono, sono gli impianti dei quali potrebbe riscontrarsi una difficoltà di sostituzione attraverso la realizzazione di un nuovo diverso impianto e la indisponibilità di idonee aree alternative;
- che gli impianti realizzati sulle aree oggetto della presente proposta sono appunto risultati, allo stato, non sostituibili per oggettive difficoltà connesse: al rilascio delle autorizzazioni e dei nullaosta previsti dalle norme vigenti, all'acquisizione della disponibilità di un'altra idonea area alternativa;

tutto ciò premesso, INWIT S.p.A.

PROPONE

di acquistare il Diritto di Superficie, per un periodo di anni 30 dalla data di stipula dell'atto, delle porzioni di immobili di Vostra proprietà indicate nell'Allegato 1 offrendo un importo complessivo di € 32.000,00 (Euro trantaduemila/00).

L'importo verrà pagato da INWIT S.p.A. contestualmente alla sottoscrizione del contratto di costituzione del Diritto di Superficie presso notaio scelto da INWIT S.p.A. stessa; le spese dell'atto notarile saranno a carico di Inwit e le spese di registro e imposte saranno definite a carico delle parti secondo norma e prassi.

Al termine del periodo di anni 30, l'area verrà rilasciata da INWIT S.p.A. e per tutto quanto non diversamente disciplinato dalla presente proposta si applicheranno le vigenti disposizioni del codice civile.

L'importo offerto risulta di gran lunga superiore all'oggettivo valore di mercato, proprio perché INWIT S.p.A. intende garantire, in tempi brevi, la continuità del servizio di telecomunicazioni. Stante che la presente viene formulata ai sensi del D. Lgs. 259/2003 art. 90 comma 3, qualora l'offerta non risulti accettata, Inwit si riserva di rivedere, secondo parametri maggiormente coerenti con l'andamento dei valori immobiliari, la valutazione dell'importo per ottenere la disponibilità dell'area.

Per la verifica delle quotazioni immobiliari si invita alla consultazione della relativa banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il seguente link: <http://www.agenziaentrate.gov.it>

Qualora intendiate procedere alla sottoscrizione del preliminare di acquisto, alle condizioni contrattuali sopra descritte, si invita ad apporre la firma per esteso del Vs. legale rappresentante sotto la dicitura "Firma per Accettazione", in modo che possa essere inoltrata all'Ufficio Contratti Inwit dell'Area Centro che provvederà a contattarVi per la stesura e firma del nuovo accordo.

Nell'ipotesi contraria, si invita a firmare per esteso sotto la dicitura "Firma Per non Accettazione".

Decorsi 15 gg dal ricevimento della presente, in assenza di Suo riscontro si considererà la seguente proposta come "Non Accettata".

Infrastrutture Wireless italiane S.p.A.

Sede legale: Milano, Via Gaetano Negri, 1 - 20123 Milano
Tel. +39 02 54106032 - Fax +39 02 55196874
adminpec@inwit.telecompost.it

Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle
Imprese di Milano 08936640963
Numero REA MI 2057238
Capitale Sociale € 600.000.000,00



Si prega di rinviare il riscontro secondo una delle seguenti modalità:

- invio a mezzo PEC all'indirizzo adminpec@inwit.telecompost.it;

- invio a mezzo raccomandata a/r all'attenzione di Guido Anselmi, presso INWIT S.P.A. sede di Piazza Trento 10, Roma.

Per eventuali colloqui finalizzati ad approfondire i dettagli della presente proposta potrà contattare l'avv. Giovanni Calderoni al numero 340/7824098, email calderoni.avvgiovanni@gmail.com.

In attesa di un Suo cortese riscontro, si porgono distinti saluti.

~~Inwit S.p.A.~~

Firma per NON ACCETTAZIONE

Firma per ACCETTAZIONE

Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A.

Sede legale: Milano, Via Gaetano Negri, 1 - 20123 Milano
Tel. +39 02 54106032 - Fax +39 02 55196874
adminpec@inwit.telecompost.it

Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle
Imprese di Milano 08936640963
Numero REA MI 2057238
Capitale Sociale € 600.000.000,00

Allegato 1

CODICE SITO	CODICE SITO ORIGINE	NOME SITO	REGIONE	PROV.	CANONE	SCADENZA
I224AV	AVT04B	NUSCO ZONA INDUSTRIALE	PUGLIA	AV	€. 7.000,00	30/09/2024

Infrastrutture Wireless italiane S.p.A.

Sede legale: Milano, Via Gaetano Negri, 1 - 20123 Milano
 Tel. +39 02 54106032 - Fax +39 02 55196874
adminpec@inwit.telecompost.it

Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle
 Imprese di Milano 08936640963
 Numero REA MI 2057238
 Capitale Sociale € 600.000.000,00

Da "posta-certificata@sicurezzapostale.it" <posta-certificata@sicurezzapostale.it>

A "consorzioasiav@pec.it" <consorzioasiav@pec.it>

Data lunedì 16 novembre 2020 - 13:17

Trasmissione delibera 2020/31/286 del 06/11/20 - Proposta di acquisto del diritto di superficie A.I. Nusco ditta Inwit Spa

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 16/11/2020 alle ore 13:17:40 (+0100) il messaggio
"Trasmissione delibera 2020/31/286 del 06/11/20 - Proposta di acquisto del diritto di superficie A.I.
Nusco ditta Inwit Spa" proveniente da "consorzioasiav@pec.it"
ed indirizzato a "giovanni.calderoni@ordineavvocatiravenna.eu"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec293.20201116131737.18482.997.1.66@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (1 KB)
post-cert.eml (870 KB)
smime.p7s (7 KB)