

ID_196 – TEATRO COMUNALE GIUSEPPE VERDI

ALLEGATO 4 – BOZZA CONTRATTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DEL PIANO DI COPERTURA DELLA TORRE SCENICA DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "TEATRO COMUNALE "GIUSEPPE VERDI" SITUATO IN VIALE MARTELLI, n. 2 A PORDENONE

L'anno XXXX, il giorno XX del mese di XXXX, con il presente atto, a valere a ogni effetto di legge

TRA

Dati del CONSEGNATARIO: l'arch. /dott. xxxxxxxxxxxx, nato xxxxxxxxx (xxxxxxxx) il xxxxxxxxx (c.f. XXXXXXXXX), domiciliato per la carica in Pordenone, Corso Vittorio Emanuele II n. 64, dirigente del Settore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del Comune di Pordenone, che agisce in nome e per conto del Comune di Pordenone (C.F. 800002150938) in attuazione dell'art. 61 dello Statuto Comunale ed in forza del decreto del Sindaco n. 37 del 19 dicembre 2025 di conferma degli incarichi dirigenziali, di seguito denominato anche Locatore,

E

Il XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), nella sua qualità di Presidente/rappresentante legale /altro di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in , Via XXXXXX n. XX, C.F. XXXXXXXXXXXX, di seguito denominata anche Locatario/Conduttore o Utilizzatore,

PREMESSO CHE

- con deliberazione n.374 del 20.11.2025 la Giunta comunale ha approvato le direttive per l'installazione/mantenimento di una infrastruttura di telefonia mobile;
- con determinazione n. xx del xxx è stata approvata la procedura di gara e i relativi atti allegati, compresa la bozza di contratto;
- il bando/avviso prot. XXXX del XXXXX è stato pubblicato xxxx
- con determinazione a contrarre n. xxx del xxx il bene in parola è stato aggiudicato a XXXXXX;
- si sono conclusi, con esito favorevole, tutti gli accertamenti prescritti dalla legge nei confronti del Locatario;

- il Teatro, in virtù della convenzione stipulata in data 09.11.2018, è attualmente in gestione ad un Ente Terzo, l'Associazione Teatro Pordenone, che ha assunto, fra l'altro, la programmazione degli spettacoli teatrali affinché il suddetto Teatro divenga punto di riferimento culturale.

Tutto ciò premesso, si stipula e conviene quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO E SCOPO DELLA LOCAZIONE

Oggetto del contratto è la locazione di porzione del piano di copertura della torre scenica del fabbricato di proprietà comunale denominato Teatro Giuseppe Verdi, sito nel Comune di Pordenone, Viale Martelli, n.2, iscritto al N.C.T. di Pordenone, Foglio n. 20, particella n. 705, come da allegata planimetria (All. 1), parte integrante del presente atto.

Il Comune, nella sua qualità di proprietario dell'immobile, dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del locatario, fatta salva necessità di concordare anche con il gestore, l'Associazione Teatro Pordenone, le modalità di accesso alla struttura.

La locazione è finalizzata al mantenimento/installazione di un impianto per il servizio di telefonia e trasmissione dati, previo espletamento di tutte le eventuali pratiche di aggiornamento/ottenimento dei permessi, nel rispetto di tutti i vincoli urbanistici, edilizi e ambientali. L'area dovrà essere esclusivamente adibita all'installazione di un impianto di telefonia mobile per la fornitura del servizio di interesse pubblico di telecomunicazioni. Non è ammesso alcun altro uso.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del presente contratto, rinnovabili di altri 6 (sei), su richiesta del locatario.

L'eventuale rinnovo non avverrà tacitamente, ma solo dopo una valutazione da parte del Comune delle condizioni contrattuali e previa espressa determinazione dell'Amministrazione comunale, con eventuale revisione del canone. La richiesta di rinnovo dovrà pervenire entro sei mesi dalla scadenza del contratto. Alla scadenza della locazione l'area dovrà essere restituita nella piena disponibilità del Comune, libera da persone e cose (compresa ogni installazione e struttura) di sua proprietà, entro il termine indicato dal Comune, salvo diversi accordi con il Comune stesso.

Alla fine della locazione sarà comunque redatto verbale di consistenza in contraddittorio fra le parti.

ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE

Il Locatario dovrà corrispondere al Comune un canone annuo di locazione di € XXXXX (= canone offerto dall'aggiudicatario) (.....), più IVA di legge. Il Locatario sarà tenuto a corrispondere il canone dalla data di stipula del presente contratto.

Il canone di locazione dovrà essere versato entro il **30 giugno** di ciascun anno, salvo che per il primo anno di locazione (frazione di anno), per il quale dovrà essere versato entro il **30 settembre** dell'anno a cui si riferisce. Le modalità saranno indicate dall'Amministrazione Comunale, e il pagamento non potrà essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese o eccezioni di sorta. Il canone è da intendersi comprensivo sia delle aree di cui all'art. 1 e meglio identificate nella planimetria Allegato 1) sia delle aree occorrenti per il passaggio di cavi e quant'altro necessario per il funzionamento della stazione radio base.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone verrà aggiornato in misura percentuale pari al 100% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U.

Il mancato pagamento di una fattura dà luogo alla automatica costituzione in mora del conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva e impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

E' vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le Parti.

ART. 4 - USO DELLE AREE E DELLE PERTINENZE

L'immobile sarà utilizzato dal locatario per il mantenimento e/o l'installazione di infrastrutture per reti di tele e/o videocomunicazioni e per la fornitura di infrastrutture e relativi servizi ad operatori di servizi di comunicazione elettronica, con qualunque tecnologia, in ogni tempo in uso. Il locatario potrà, quindi, a sua cura e spese: eseguire sull'immobile gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione degli impianti, nonché quelli per la loro integrazione, modifica e sostituzione. Il locatario potrà inoltre installare, mantenere, integrare e modificare cavi elettrici e telefonici, sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi e manufatti, sistemi

radianti, sostegni per antenne ed impianti di telecomunicazione in ponte radio, nonché eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi.

In merito a tutti i lavori ed interventi summenzionati il locatario dovrà ottenere il previo nulla osta dei Servizi Tecnici comunali competenti nonché tutte le specifiche autorizzazioni, licenze, nulla osta, pareri favorevoli o permessi comunque denominati previsti dalla normativa vigente da parte delle autorità competenti. Il Locatario dovrà eseguire le opere in conformità alle prescrizioni contenute negli atti autorizzatori o di consenso rilasciati dai vari servizi comunali competenti e/o da altri Enti aventi titolo.

E' esclusa ogni responsabilità del Comune, e conseguentemente ogni ristoro patrimoniale a suo carico, nel caso di mancato ottenimento delle autorizzazioni di cui sopra nonché, nel caso in cui, anche per causa di terzi, le autorizzazioni rilasciate vengano successivamente revocate. Il Locatario si obbliga al rispetto di tutte le prescrizioni in essere o che saranno previste dai vari servizi comunali competenti e/o da altri Enti aventi titolo.

Si obbliga, in particolare:

- ad adottare, per tutta la durata della locazione, tutte le cautele necessarie – anche quelle che saranno eventualmente indicate dal Comune - allo scopo di garantire la continuità e la regolarità, nonché la sicurezza dell'attività della struttura teatrale;
- ad evitare che il funzionamento degli apparati provochi malfunzionamenti e/o interferenze di qualsiasi tipo con tutti gli impianti del Teatro, in particolare con l'impianto di macchina scenica, di amplificazione, di illuminazione, di proiezione, di gestione dati, ecc.; nel caso in cui comunque si verificassero delle interferenze o malfunzionamenti degli impianti del Teatro attribuibili agli apparati installati il locatario si impegna ad eliminarne immediatamente le cause, ovvero a disattivare immediatamente gli apparati da lui installati fino alla risoluzione del problema, in modo da escludere qualsiasi pregiudizio allo svolgimento dell'attività nella struttura teatrale (all'uopo è necessario l'utilizzo di sole apparecchiature che rispettino la compatibilità elettrica e di radiotrasmissione tra impianti differenti).

Al locatario è fatto divieto di utilizzare il bene per scopi diversi da quelli per i quali la locazione è assentita. Nel caso in cui vengano eseguite opere senza il consenso dell'Amministrazione comunale, esse si intendono acquisite al Comune senza alcun compenso da parte dello stesso, qualora il medesimo dichiari di ritenerle. In caso contrario il locatario è tenuto a

rimuoverle a propria cura e spese.

ART. 5 – SUB LOCAZIONE

Il Comune attribuisce al locatario la facoltà di sublocare anche parzialmente gli spazi concessi ad altro gestore del servizio pubblico di telefonia mobile, previo espletamento di tutte le eventuali pratiche di aggiornamento/ottenimento dei permessi, nel rispetto di tutti i vincoli urbanistici, edilizi e ambientali. La sublocazione sarà comunicata al Comune locatore mediante PEC almeno 30 giorni prima che abbia inizio la sublocazione stessa.

ART. 6 - CONSEGNA

La consegna delle aree verrà effettuata con successivo verbale. Le aree sono consegnate al Locatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che il Locatario dichiara di ben conoscere. Il Comune di Pordenone non è responsabile per la custodia dell'immobile e delle infrastrutture di telefonia; tale responsabilità ricade esclusivamente sul locatario che se ne assume ogni conseguente responsabilità di legge. Il Locatario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno all'immobile di proprietà comunale e solleva il Comune di Pordenone da ogni responsabilità per gli eventuali danni imputabili a dolo o colpa del Locatario stesso. Apposito verbale verrà redatto alla riconsegna dei beni al termine della locazione. Il Comune di Pordenone non è tenuto ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

ART. 7 - RECESSO

Al locatario è data facoltà di recedere dalla locazione dandone avviso al Comune, mediante PEC, almeno **6 (sei) mesi prima** della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il locatario provvederà a propria cura e spese entro IL TERMINE INDICATO DAL COMUNE (di minimo 60 giorni solari), alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'immobile concesso in locazione; in tale evenienza – come in nessun altro caso di fine locazione - non verrà riconosciuto al locatario alcun rimborso per gli interventi effettuati, indennizzo, risarcimento o somma a qualsivoglia altro titolo vantato.

E' fatto divieto al locatario di recedere dal contratto per i primi 6 (sei) anni di durata del medesimo.

ART. 8 - ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

Sono interamente a carico del locatario: **A)** La manutenzione ordinaria e straordinaria degli

apparati installati; **B)** la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti avute in locazione; quest'ultima (manutenzione straordinaria delle parti avute in locazione) qualora la necessità sia collegata alla presenza degli impianti di telefonia mobile; (le stesse manutenzioni di cui sopra A) e B) saranno espletate nei soli giorni lavorativi, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14.30 alle 18.30 per i casi di manutenzione programmata; restano esclusi da tale restrizione solo gli interventi urgenti). **C)** le spese inerenti la gestione dell'area in locazione, comprese imposte, tasse e contributi comunque denominati; **D)** la tempestiva segnalazione al Comune locatore o agli organi di Polizia, di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che utilizzano l'immobile. In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui sopra (A, B e D), l'Amministrazione Comunale potrà esigere la restituzione immediata dell'area, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al presente articolo permangono in capo al Locatario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga la detenzione dei locali stessi. Si precisa che la copertura della torre scenica del Teatro sulla quale è stata prevista l'installazione delle opere non è praticabile salvo accessi sporadici e comunque non ricorrenti, dovuti principalmente alla manutenzione della stazione radio base e della copertura stessa; le modalità di accesso ai luoghi per gli interventi dovranno essere concordate con il Comune e con il gestore del Teatro (Associazione Teatro Pordenone). Il Comune ha facoltà di disporre ispezioni, controlli e verifiche periodiche a mezzo di propri funzionari all'uopo incaricati per accettare il rispetto di tutte le condizioni di cui al presente atto.

ART. 9 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico del Comune tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sull'area concessa in locazione, fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria o uso non corretto da parte del Locatario o del personale da esso dipendente.

ART. 10 – CAUZIONE

Il locatario ha depositato polizza assicurativa fideiussoria (n.del) a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto ovvero degli oneri di smantellamento e rimessa in pristino. Tale garanzia fideiussoria dovrà essere fornita per l'importo pari ad € 30.0000 con la clausola che la garanzia potrà essere svincolata solo previa

esplicita liberatoria comunale e con la previsione dell'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale. In particolare, qualora il locatario non rispettasse i tempi previsti per il ripristino dei luoghi, il Comune provvederà direttamente e si rivarrà nei confronti del locatario delle spese sostenute attraverso l'escussione della fideiussione, fatto salvo il maggior danno. La durata della garanzia fideiussoria dovrà eccedere di 6 mesi la scadenza del presente atto. L'eventuale pagamento avverrà entro 30 giorni dalla ricezione da parte del fideiussore della richiesta scritta del Comune. La cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo ognqualvolta il Comune procede alla sua escussione anche parziale. La somma verrà svincolata alla scadenza o alla revoca anticipata della locazione qualora gli obblighi assunti siano stati integralmente rispettati.

ART. 11 – COPERTURA ASSICURATIVA

Il Concessionario ha prodotto, le polizze assicurative a copertura della responsabilità civile verso terzi – polizza R.C.T. - R.C.O., nonché rischio locativo con primaria compagnia di assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione della convenzione (polizza n. XXXXX del XXXX Prot. n. XXXX del XXXX). Il Concessionario si obbliga a mantenere la polizza prodotta, o analoga, valida ed efficace per l'intera durata del rapporto. L'esistenza di tale polizza non libera il Concessionario dalle proprie responsabilità avendo le stesse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

L'aggiudicatario non potrà richiedere alcun indennizzo, od intervento di altra natura, al Comune per eventuali danni provocati da qualsivoglia evento naturale o da terzi estranei al presente rapporto.

ART. 12 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso dell'esecuzione del contratto, sono devolute alla competenza esclusiva del Foro di Pordenone. È espressamente esclusa la competenza arbitrale.

ART. 13 - SPESE CONTRATTUALI E REGISTRAZIONE

Le imposte di bollo e di registro sono a carico del locatario che provvederà altresì allo svolgimento delle relative incombenze.

ART. 14 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto espressamente dal presente contratto si richiamano l'avviso Prot. n.

[REDACTED], i relativi allegati e le vigenti disposizioni di legge, in quanto compatibili con la natura del presente atto.

ART. 15 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati richiesti risultano essenziali ai fini del procedimento amministrativo relativo alla locazione e il relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto. Il trattamento dei dati avverrà per mezzo di strumenti e/o modalità volte ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. n.196/2003, così come modificato dal D.Lgs. n.101 del 10 agosto 2018 - adottato in esecuzione del regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 - e dal Regolamento (UE) 2016/679. Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa è il Comune di Pordenone, rappresentato dal Sindaco pro tempore, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 64 – Pordenone, telefono 0434 392270, email segreteria.sindaco@comune.pordenone.it.

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679 è Sistema Susio S.r.l., con sede legale in Via Pontida, 9 – 20063 Cernusco sul Naviglio (MI), telefono 02 92345836 / email: info@sistemasusio.it - pec: info@pec.sistemasusio.it.

I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri partecipanti, come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati o comunque previsti per legge.

Il presente contratto viene sottoscritto digitalmente ai sensi del D. Lgs. n.82/2005.

PER IL LOCATORE / CONSEGNATARIO nome e cognome _____

PER IL LOCATARIO / UTILIZZATORE nome e cognome _____

Pordenone, data della firma digitale

Il Comune

Il locatario

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale le parti, in relazione al disposto dell'art. 1341 c.c., dichiarano che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli artt. ...,
.....

Il Comune

Il locatario

.....

.....