



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, anche laddove tale disciplina non poteva trovare applicazione.

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://www.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: $60 * 7,43 * 2 * 12 = 10.699,2 \text{ €/anno}$

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: $45 * 3,6 * 2 * 12 = 3.888 \text{ €/anno}$. 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