

## **DISCIPLINARE TECNICO - ECONOMICO**

---

**LOCAZIONE AREE DA DESTINARE ALL'INSTALLAZIONE DI  
INFRASTRUTTURE DI TELEFONIA MOBILE INDOOR**

---

## **1) PREMESSA**

Grandi Stazioni Rail S.p.A. (di seguito anche GS RAIL) è la società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane affidataria della gestione, riqualificazione e valorizzazione dei complessi immobiliari dei principali scali ferroviari italiani (Milano Centrale, Torino Porta Nuova, Genova Brignole, Genova Piazza Principe, Verona Porta Nuova, Venezia S. Lucia, Venezia Mestre, Bologna Centrale, Firenze S. Maria Novella, Roma Termini, Roma Tiburtina, Napoli Centrale, Bari Centrale e Palermo Centrale).

In particolare GS RAIL provvede:

- alla conduzione dei suddetti complessi immobiliari, attuata mediante la gestione dei servizi di property e facility management quali: manutenzione, pulizia, gestione rifiuti, utenze, rapporti condominiali, conservazione e tutela giuridica del patrimonio, vigilanza, controllo accessi;
- alla valorizzazione dei complessi immobiliari attraverso l'affidamento di spazi in conduzione a Terzi ed alla progettazione ed esecuzione di interventi atti alla riqualificazione strutturale e funzionale degli stessi.

I complessi immobiliari di stazione sono situati nelle zone centrali dei contesti metropolitani e sono oggetto di elevati flussi di frequentatori, costituiti dai viaggiatori e dagli utenti dei servizi presenti (parcheggi, esercizi commerciali, uffici direzionali, etc.). Tali caratteristiche rendono tali siti particolarmente interessanti per gli operatori di telefonia mobile che intendono potenziare la capacità delle proprie reti in funzione della crescente attenzione dei propri clienti alla qualità del servizio di telefonia.

Nel presente documento sono indicate le modalità con le quali GS RAIL intende concedere in locazione aree dei complessi immobiliari di stazione del proprio network da destinare all'installazione di infrastrutture tecnologiche per il potenziamento delle capacità delle reti di telefonia mobile in ambienti indoor.

## **2) OGGETTO**

Oggetto del presente disciplinare tecnico-economico è la locazione di aree dei complessi immobiliari di stazione del network di GS RAIL (indicati nell'Allegato n.1), da destinare all'installazione di infrastrutture di telefonia mobile indoor, multioperatore, finalizzate al

potenziamento del segnale all'interno delle aree dei complessi immobiliari medesimi, secondo gli standard GSM, UMTS e LTE e quelli di prossimo sviluppo.

### **2.1 Aree oggetto di locazione.**

Gli ambiti di stazione dove è consentita l'installazione degli apparati sono le c.d. aree pubbliche (atri, gallerie, marciapiedi binari e esterni, ecc.) indicate nelle planimetrie, che verranno fornite su richiesta del conduttore interessato, e saranno specificamente individuate in sede di verbale di consegna a seguito della presentazione e dell'approvazione del progetto presentato.

L'installazione delle infrastrutture tecnologiche sarà consentita nel rispetto di specifico iter autorizzativo da parte di GS RAIL oggetto di disciplina nello stipulando contratto che prevede a cura ed onere del Conduttore l'ottenimento di tutti i permessi/ autorizzazioni/ nulla osta previsti per legge ed in particolare, per alcuni ambiti di stazione (ad es. pensiline dei binari), specifica autorizzazione anche di R.F.I. S.p.A., con cui GS RAIL coordinerà l'interlocuzione, fermo restando la responsabilità del conduttore nell'ottenimento della stessa.

### **2.2 Infrastrutture di telefonia mobile indoor.**

Le infrastrutture di telefonia mobile indoor consistono in apparati rispondenti alle caratteristiche di massima di seguito riportate meramente a titolo indicativo e non esaustivo:

- Small Cells: celle radio a corto raggio e bassa potenza.
- Remote Unit: apparati di ricetrasmisione a radiofrequenza.
- Antenne e qualsiasi altro apparato trasmittente.

### **2.3 Quantità massime delle aree oggetto di locazione.**

Ai fini dello stipulando contratto di locazione, per ciascun apparato tecnologico installato è convenzionalmente attribuita una superficie di ingombro pari ad 1 mq.

È considerato apparato tecnologico qualsiasi oggetto funzionale all'infrastruttura, installato sulle aree oggetto di locazione, con l'eccezione dei soli cavi e delle strumentazioni poste negli spazi tecnici di cui al successivo punto 2.4.

Nella sottostante tabella sono indicate le quantità massime delle aree oggetto di locazione, distinte per complesso immobiliare di stazione, che coincidono pertanto con le

quantità massime di apparati installabili. Eventuali richieste per l'installazione di un numero eccedente di apparati saranno valutate secondo quanto previsto al punto 8.2

**Tabella n.1 – Quantità massima delle aree oggetto di locazione, incluse nel canone.**

<b>Complesso Immobiliare</b>	<b>MQ = Q.tà massima di apparati</b>
Palermo C.le	40
Bari C.le	55
Napoli C.le	175
Roma Tiburtina	70
Bologna C.le	115
Verona PN	75
Torino PN	100
Genova P. Principe	70
Genova Brignole	50
<b>Totale mq</b>	<b>750</b>

**Tabella n.2 – Superfici delle stazioni e flussi di utenza.**

<b>Complesso Immobiliare</b>	<b>Atri (mq)</b>	<b>Marciaiedi (mq)</b>	<b>Sottopassaggi (mq)</b>	<b>Livelli/Piani</b>	<b>Flussi frequentatori (milioni / anno)</b>
Palermo C.le	4.040	14.132		1	19
Bari C.le	1.000	20.260	826	2	14
Napoli C.le	10.641	56.325	1.332	2	50
Roma Tiburtina	14.317	3.127	3.225	3	50
Bologna C.le	3.368	38.980	3.753	2	58
Verona PN	2.619	25.685	1.432	2	28
Torino PN	9.457	30.592		2	70
Genova P. Principe	3.684	16.030	1.992	3	27
Genova Brignole	1.071	16.206	1.809	2	24

#### **2.4 Spazi tecnici per apparecchiature di supporto.**

Su formale richiesta del conduttore, GS RAIL potrà concedere in locazione anche spazi tecnici da utilizzare per la collocazione di strumentazione e apparecchiature necessari al funzionamento dell'infrastruttura tecnologica installata.

### **3) CONSEGNA E RICONSEGNA DELLE AREE LOCATE.**

Le aree oggetto di locazione saranno individuate in seguito alla redazione, da parte del Conduttore, di specifico progetto esecutivo che dovrà essere formalmente presentato a GS RAIL per ciascun complesso immobiliare di stazione entro e non oltre 150 giorni dalla stipula del contratto, per l'approvazione da parte di quest'ultima che avverrà entro i successivi 30 giorni.

In seguito all'approvazione del progetto, GS RAIL consegnerà le aree oggetto di locazione mediante verbale di consegna nel quale saranno specificati i dati catastali delle stesse ed allegate le relative planimetrie.

La consegna avverrà nello stato di fatto in cui si trovano le aree, restando ad esclusivo carico del Conduttore tutti gli interventi di completamento, finitura, adeguamento funzionale, civile ed impiantistico delle stesse, finalizzati a rendere le aree idonee all'utilizzo previsto.

Al cessare del rapporto, per qualsiasi motivo, il Conduttore dovrà riconsegnare le aree locate, come risultanti dal suddetto verbale, nello stesso stato in cui sono state consegnate, salvo il normale deperimento d'uso, secondo quanto previsto dall'art. 1590 c.c., rimuovendo tutte le apparecchiature installate.

In caso di ritardo nella riconsegna, il Conduttore sarà tenuto al versamento di una penale giornaliera pari al doppio del valore dell'ultimo canone giornaliero corrisposto, salvo il risarcimento del maggior danno.

### **4) UTILIZZO DELLE AREE E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.**

Le aree oggetto di locazione sono destinate esclusivamente all'installazione delle infrastrutture tecnologiche di telefonia mobile indoor ed è fatto divieto al Conduttore di utilizzarle per scopi diversi, nonché di mutarne, anche in parte o temporaneamente la destinazione o di locarli o darli in comodato. Parimenti, qualsiasi eventuale diverso utilizzo

degli impianti tecnologici installati dal Conduttore nelle aree oggetto di locazione, rispetto a quello previsto dal presente disciplinare (trasmissione voce e dati al servizio degli operatori di telefonia mobile), dovrà essere espressamente autorizzato da GS RAIL e regolamentato, in ogni suo aspetto, anche economico, da apposito atto aggiuntivo.

Il Conduttore si impegna a condurre i beni locati in modo lodevole e si impegna, altresì, a mantenere sempre efficienti gli impianti.

## **5) INTERVENTI DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE DELLE AREE.**

Per l'esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale delle aree, il Conduttore dovrà presentare a GS RAIL il progetto esecutivo degli interventi, come da precedente art. 3, e comunicare negli stessi termini temporali la data di inizio lavori, i riferimenti delle imprese esecutrici e dei propri referenti tecnici, l'eventuale direttore dei lavori e coordinatore in fase di esecuzione e l'eventuale collaudatore.

Sulla base del progetto presentato, verrà predisposto relativo verbale di consegna delle aree nei termini indicati nel precedente art. 3.

Al termine dei lavori il Conduttore dovrà trasmettere a GS RAIL tutta la documentazione tecnica relativa agli stessi (certificato di regolare esecuzione e quant'altro richiesto dalla normativa vigente).

GS RAIL provvederà a verificare l'effettiva regolare ultimazione dei lavori e la conformità degli stessi al progetto preventivamente approvato, alle norme di sicurezza ed alle caratteristiche strutturali delle aree degli immobili locate. A tal fine, il Conduttore dovrà mettere a disposizione di GS RAIL il personale ed i mezzi necessari per effettuare tutte le prove e verifiche, i cui oneri sono a completo carico dello stesso.

Il Conduttore dovrà comunque attivare il servizio verso gli utenti di stazione in ogni singolo complesso immobiliare entro 18 mesi dalla stipula del contratto.

## **6) MANUTENZIONE DELLE AREE. UTENZE.**

Sono a carico del Conduttore:

- la manutenzione ordinaria degli spazi e dei relativi impianti a servizio che devono essere tenuti con cura e diligenza dallo stesso, che ne deve garantire la

funzionalità ed il decoro provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici installati;
- gli interventi richiesti dalle Autorità competenti in materia di contenimento di consumi energetici, antinquinamento, sicurezza, antincendio, antinfortunistica, salubrità di ambiente, in conseguenza della specifica attività svolta dal Condattoore.

Sono altresì a carico del Condattoore i costi di tutte le utenze relativi agli spazi locati.

## **7) AUTORIZZAZIONI E LICENZE.**

Il Condattoore deve essere in possesso dell'autorizzazione generale rilasciata dal Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi del DPR 259/2003 (che disciplina la fornitura di reti o di servizi di comunicazione elettronica, anche ad uso privato, ed i relativi obblighi specifici per il settore applicabili a tutti i tipi o a tipi specifici di servizi e di reti di comunicazione elettronica).

Il Condattoore, sotto la sua esclusiva responsabilità, deve ottemperare alle disposizioni legislative come pure osservare tutti i regolamenti, le norme, le prescrizioni delle competenti Autorità in materia di contratti di lavoro, di sicurezza ed igiene del lavoro ed ambiente, con particolare riferimento alla normativa inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (Legge 22/02/2001 n. 36 e s.m.i.) ed alle disposizioni inerenti l'esercizio ferroviario.

Il Condattoore, inoltre, per l'esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale delle aree oggetto di locazione, dovrà ottenere tutti i permessi/autorizzazioni degli enti competenti (ad es. Soprintendenza).

## **8) CANONI E CRITERI DI DETERMINAZIONE.**

### **8.1 Minimo garantito.**

Il canone di locazione sarà determinato per ciascuna stazione assegnata al conduttore.

Il canone inizierà a decorrere dalla data di avvenuta installazione di tutti gli apparati previsti nel progetto esecutivo proposto a GS RAIL, e comunque non oltre 6 mesi dalla

data di sottoscrizione del contratto; resta inteso che il suddetto periodo di 6 mesi si intenderà *free rent*.

Il canone annuo rappresenta il minimo garantito che il Conduttore dovrà corrispondere, indipendentemente dalle quantità di spazi effettivamente locati ed entro i limiti massimi indicati al precedente punto 2.3.

Il Conduttore dovrà corrispondere il canone annuo in misura piena dopo il periodo di 6 mesi di *free rent*, della prevista attivazione del servizio per gli utenti di stazione.

Nel caso in cui, trascorsi 18 mesi dalla sottoscrizione del contratto, il Conduttore non avesse proceduto ad installare gli apparati indicati nella tabella n. 1 di cui al precedente punto 2.3, GS RAIL si riserva la facoltà di applicare una penale pari al 10% del valore del canone annuo, commisurata al numero di apparati massimi previsti per ciascuna stazione dalla citata tabella n.1.

GS RAIL si riserva la facoltà di sostituire in tutto o in parte gli spazi locati con altri idonei allo svolgimento dell'attività del Conduttore, avuto riguardo alle esigenze connesse direttamente o indirettamente all'esercizio ferroviario o alla realizzazione di progetti di riqualificazione, valorizzazione, ristrutturazione, restyling, miglioramento funzionale e diversificazione della stazione. In tal caso GS RAIL ne darà comunicazione al Conduttore con preavviso di tre mesi; entro tale data il Conduttore avrà la facoltà di recedere dal contratto qualora non intenda accettare la proposta di sostituzione da parte di GS RAIL.

Nel caso in cui, per effetto delle cause sopra indicate, alcuni spazi oggetto di locazione non dovessero essere più disponibili, il canone annuo rimarrà comunque invariato.

Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

## **8.2 Canone per variazioni in aumento delle aree locate.**

Nel caso in cui il Conduttore avesse la necessità di estendere la propria infrastruttura tecnologica mediante la locazione di spazi in aggiunta a quelli fissati al precedente punto 2.3 per singolo complesso immobiliare, il canone annuo sarà rideterminato come di seguito specificato:

$$Ca = Cao + \left( \frac{Cao}{Ap} \times NewAp \right)$$

dove:

Ca = Canone annuo

Cao = Canone annuo offerto



Ap= apparati installati dal Conduttore

NewAp = nuovi apparati da installare

### **8.3 Canone per spazi tecnici.**

Il canone di locazione di eventuali spazi tecnici di cui al precedente punto 2.4, sarà determinato applicando un valore unitario di € 150 mq/anno oltre IVA ed oneri accessori, riferito alla superficie lorda, da aggiornarsi annualmente applicando il 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, rilevata dall'ISTAT l'anno precedente.

Resta inteso che in caso di installazione di armadi/apparati in aree non delimitate (coperture, ecc.), ai fini della locazione sarà considerata tutta l'area interessata dalla installazioni e dagli spazi di manovra degli operatori del conduttore, che convenzionalmente non potrà essere inferiore a 1 mq.

## **9) DURATA.**

La locazione avrà durata di 6 anni, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto e sarà rinnovabile per un ulteriore periodo di 6 anni ai sensi dell'art.28 della Legge n. 392/78.