

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata redatta in 3 (tre) originali, uno per ciascuna delle parti contraenti, ed uno per l'Ufficio del Registro,

tra

il Comune con sede in, rappresentato in questo atto dal Sig. nato a il domiciliato presso la sede comunale, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, in seguito indicato come "Locatrice"

e

Wind Tre S.p.A. con Socio Unico - Direzione e Coordinamento VIP-CKH Luxembourg S.à r.l. - con sede legale in Trezzano sul Naviglio (MI) alla Via Leonardo da Vinci n. 1, capitale sociale Euro 474.303.795,00 interamente versato, partita IVA 13378520152, C.F. e Registro Imprese di Milano n. 02517580920, in persona di domiciliato per la carica presso la sede della Società, in seguito indicata come "**Conduttrice**" o "**Wind Tre**",

(la Locatrice e la Conduttrice nel seguito sono congiuntamente indicate come le "**Parti**").

PREMESSO CHE

a) In data .././.... ha stipulato con **WIND Telecomunicazioni S.p.A. / H3G S.p.A.** un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di in data .././.....al numero Serie, avente ad oggetto.....

b) **PER CONTRATTO WIND**: [WIND Telecomunicazioni S.p.A., a far data dal 31 dicembre 2016 per effetto della fusione è stata incorporata nella società H3G S.p.A., assumendo a decorrere da pari data la denominazione Wind Tre S.p.A.]

c) Le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono risolvere il contratto indicato alla precedente lettera a), con **decorrenza dalla data di efficacia** del presente atto.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue

ART. 1 - OGGETTO

La Locatrice nella sua qualità di concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno di circa mq., sita in Comune di, località, Via, distinta nel Catasto Terreni dello stesso Comune di, al foglio n., particella n.

il tutto, per complessivi mq [•] circa come risulta dall'allegata planimetria (sub Allegato A) di seguito, ("Porzione Locata") che, sottoscritta dalle Parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto (nel seguito il "Contratto").

La Porzione Locata e **[indicare il terreno se il locatore ci concede un terreno]** sarà utilizzata per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

La Locatrice garantisce alla Conduttrice l'accesso, in ogni momento e senza restrizioni, alla Porzione Locata da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per compiere le opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Locatrice conferma che la Porzione Locata è idonea all'uso pattuito, di sua esclusiva proprietà e non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa

disponibilità da parte della Condittrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata.

La Locatrice dichiara, inoltre, che la Porzione Locata ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge e che essa detiene ogni necessaria autorizzazione o certificazione, che si obbliga a consegnare alla Condittrice.

La Locatrice si obbliga, inoltre, a far rispettare il Contratto in caso di alienazione o cessione ad altro titolo dell'immobile sui cui insiste la Porzione Locata di cui al presente Contratto, fermi restando i diritti della Condittrice di cui all'art.6.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza [dalla data di sottoscrizione del presente Contratto] OPPURE[dal .../.../.....al .../.../.....]

Le Parti convengono che, alla scadenza della suddetta durata il Contratto, si rinnoverà tacitamente per periodi consecutivi di 9 (nove) anni in 9 (nove), se la Condittrice non avrà comunicato alla Locatrice disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di scadenza al domicilio contrattuale indicato nel successivo articolo 7 (o a diverso domicilio da indicarsi).

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le Parti convengono che, per la complessità degli Impianti che la Condittrice ha collocato e/o collocherà nella Porzione Locata oggetto del presente Contratto e le evidenti difficoltà connesse al loro spostamento (che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazioni), questa debba pervenire alla Condittrice con un preavviso di almeno 18 (diciotto) mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La Locatrice, tuttavia, rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione, prevista dall'art. 29 della L. 392/ 1978.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELLA PORZIONE LOCATA

La Locatrice prende atto che la Porzione Locata è già utilizzata dalla Condittrice per la realizzazione e manutenzione di impianti di telecomunicazioni, comprensivi di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazioni (nel seguito «l'impianto») per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni.

La Condittrice avrà libero accesso e potrà effettuare, a proprie spese, per tutta la durata del Contratto, i lavori necessari per la corretta installazione delle apparecchiature necessarie, per la loro protezione, per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, per la loro sostituzione e per l'aggiornamento dell'impianto, compresi gli aggiornamenti legati al passaggio a nuove tecnologie per la trasmissione del segnale , cui la Locatrice ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta di enti pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Locatrice concede, pertanto, espressamente alla Condittrice l'autorizzazione ad eseguire, a totale cura e spese di quest'ultima, i lavori e le opere necessarie ad aggiornarne le funzionalità dell'impianto.

In tale autorizzazione rientrano anche modifiche agli elementi strutturali della Porzione Locata, innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzioni di impianti di qualsiasi genere, sovraccarico dei solai (previa adozione dei dovuti accorgimenti tecnici) e quant'altro necessario all'uso dichiarato della Porzione Locata.

La Locatrice autorizza la Condittrice, senza che le sia dovuta alcuna somma ulteriore rispetto a quanto previsto dall'art. 4 che segue, al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (allacci pubblici servizi e quant'altro necessario) sull'immobile, ivi comprese le porzioni murarie in elevazione

dell'edificio proprio della Locatrice, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'Impianto, e dall'Impianto stesso al sistema di antenne.

La Condittrice dichiara che l'Impianto è realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti ed a regola d'arte.

La Locatrice garantisce che fornirà alla Condittrice tutte le informazioni relative alla Porzione Locata oggetto della locazione, che siano necessarie al fine di adempiere agli oneri previsti dalla legge in materia di salute e sicurezza sul lavoro. Inoltre la Locatrice dichiara che nella Porzione Locata non vi è presenza di materiali contenenti amianto.

In caso di svolgimento di lavori in regime di appalto la Locatrice si impegna a collaborare con la Condittrice e/o con le ditte appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza.

Al termine della locazione, a richiesta della Locatrice, la Condittrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, alla remissione dell'immobile in pristino ed alla rimozione delle installazioni.

La Locatrice concede alla Condittrice la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati. Qualora però fosse necessario, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico della Condittrice.

La Locatrice potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione dell'immobile su cui insiste la Porzione Locata oggetto del presente Contratto solo con la previa autorizzazione scritta della Condittrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica, che il nuovo operatore dovrà fornire seguendo le indicazioni di massima rilasciate dalla Condittrice, che stabilisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Condittrice, pena la riduzione in favore della Condittrice del canone annuale di locazione del 35%, salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno derivante dalla incompatibilità degli Impianti e salva la facoltà della Condittrice di risolvere immediatamente il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. dandone comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Si conviene espressamente che il diritto di installazione e mantenimento dell'Impianto, eventualmente anche nelle parti comuni condominiali, è condizione essenziale e imprescindibile per la stipula, la validità e l'efficacia del presente Contratto per tutta la sua durata.

La Locatrice consente che la Condittrice applichi o mantenga, nel rispetto dell'eventuale regolamento dello stabile e delle vigenti leggi in materia, agli stipiti ed ai frontali delle parti locate, insegne pubblicitarie, cartelli e diciture in genere interessanti l'attività della Condittrice.

La rimozione delle medesime è a cura e spese della Condittrice.

ART. 4 CANONI

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro(Euro), da corrispondere in rate trimestrali posticipate di Euro (Euro), ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del mese, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito, di, agenzia sul conto correnteIBAN

_____ intestato a **(il beneficiario deve coincidere obbligatoriamente con il firmatario)**

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di efficacia del presente Contratto, fermo restando che dalla prima rata del canone di locazione del Nuovo Contratto verrà decurtato il maggior importo, se corrisposto in via anticipata, con l'ultima rata relativa al Precedente Contratto. La Locatrice provvederà ad emettere nota di credito, se dovuta, per l'importo pari

al conguaglio.

La Locatrice dichiara di esercitare / non esercitare (cancellare la voce che non interessa) l'opzione per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, punto 8 del DPR 633/1972.

Il canone predetto, si intende al lordo di eventuali ritenute di legge.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore ai 60 (sessanta) giorni dalla relativa scadenza, ove tale ritardo sia imputabile alla Condittrice, sono dovuti interessi di mora, qualora superiori a Euro 5,00 (cinque) nella misura del tasso legale di interesse, fissato ex art. 1284 Cod. Civ. per i primi sessanta giorni di ritardo e dal sessantunesimo giorno in poi, dalla media aritmetica delle quotazioni dell'Euribor a un mese calcolata sul mese solare precedente a quello in cui cade il sessantunesimo giorno dalla scadenza della fattura, aumentata di due punti percentuali. In caso di applicazione del regime IVA, si intendono esclusi dal conteggio degli interessi di mora gli eventuali giorni di ritardo causati dalla tardiva ricezione della fattura.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito dalla L. n. 392/1978, all'art. 9) che gli oneri accessori siano interamente a carico della Locatrice.

La Condittrice si riserva in ogni caso il diritto di compensare, a mezzo di compensazione finanziaria, le somme a qualsiasi titolo dovute alla Locatrice con i propri crediti vantati a qualsiasi titolo verso la stessa, indipendentemente dalla causa dei medesimi e dal momento in cui questi sono sorti.

La compensazione finanziaria è ammessa anche tra crediti e debiti nascenti da rapporti giuridici diversi. Le Parti espressamente convengono che la Locatrice non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Condittrice che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto.

ART. 5 CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI

Per patto espresso la Locatrice, concede alla Condittrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il Contratto, a terzi, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta; tale cessione sarà comunicata alla Locatrice con lettera raccomandata con avviso di ricevimento

E' fatto divieto alla Locatrice di cedere, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Condittrice. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia, né tantomeno possono essere incassati da soggetti diversi dal creditore che quest'ultimo abbia investito di potere rappresentativo e/o gestorio. A titolo esemplificativo sono quindi esclusi, tra gli altri, i mandati ad esigere e le deleghe all'incasso.

Le Parti concordano, altresì, espressamente che la violazione di quanto disposto ai punti precedenti dà diritto alla Condittrice di risolvere il rapporto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Cod. Civ., con conseguente diritto della Condittrice al risarcimento dei danni.

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, nel caso in cui la Locatrice intendesse trasferire a titolo oneroso a Porzione Locata o l'immobile di cui fa parte ovvero locare la medesima o l'immobile di cui fa parte a terzi, spetterà alla Condittrice il relativo diritto di prelazione.

ART. 6 RECESSO ANTICIPATO

La Locatrice consente che la Condittrice possa, ai sensi dell'art. 27 - comma VII - L. n.392/78, recedere anticipatamente dal Contratto in qualsiasi momento, con rilascio totale o parziale della Porzione Locata, con preavviso di 180 (centottanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In caso di rilascio parziale della Porzione Locata, il canone verrà rideterminato in un importo proporzionale alla superficie che rimarrà locata dalla Condittrice.

Inoltre la Condittrice avrà il diritto di recedere dal Contratto con un termine di preavviso di giorni 10 (dieci) qualora si verifichi almeno una tra le sottoelencate ipotesi :

- a) assunzione, da parte delle Pubbliche Amministrazioni competenti e della Magistratura, di provvedimenti ostativi, anche se non definitivi, al mantenimento dell’Impianto ed al suo utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare;
- b) mancato conseguimento della disponibilità dei locali, appartenenti a terzi, ove dovranno essere installate ulteriori apparecchiature necessarie al funzionamento dell’Impianto.

ART. 7 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del e Contratto saranno sostenute dalla Condittrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Condittrice.

A tutti gli effetti del e Contratto e di legge, le Parti eleggono domicilio:

La Locatrice: in in.....

La Condittrice: in Via Cesare Giulio Viola, n° 48 - 00148 - Roma

ART. 8 MEDIAZIONE E FORO COMPETENTE

Ai sensi del D. Lgs 28/2010, tutte le controversie relative al Contratto saranno devolute ad un tentativo di mediazione da espletarsi secondo la procedura prevista dal Regolamento dell’organismo MediaMenti s.r.l., società iscritta presso il Ministero della giustizia al n. 201 del Registro degli organismi deputati a gestire tentativi di mediazione. Il Regolamento, la modulistica e la tabelle delle indennità saranno quelle in vigore al momento dell’attivazione della procedura e sono rinvenibili sul sito www.mediamenti.com. La sede della mediazione sarà Roma.

Le Parti espressamente pattuiscono la competenza esclusiva del predetto organismo con espressa esclusione di qualsiasi altro Organismo di mediazione.

Qualora non sia stata risolta entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal deposito dell’istanza di mediazione, la controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Roma, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

ART. 9- OBBLIGHI DI CONFORMITA’ ALLA LEGGE, AL CODICE ETICO E AL MODELLO DI ORGANIZZAZIONE GESTIONE E CONTROLLO DI WIND TRE EX D. LGS. 231/2001

La Locatrice -- dichiara, garantisce e pattuisce che:

- (i) ha letto e si dichiara a conoscenza dei principi e dei requisiti del Codice Etico di Wind Tre, disponibile sul sito www.windtre.it, ivi comprese le disposizioni di cui alle leggi applicabili;
- (ii) quando agirà, direttamente o indirettamente, per conto di Wind Tre, rispetterà in ogni momento il Codice Etico e qualsiasi altra previsione di cui alle leggi applicabili inclusa in qualsiasi contratto stipulato con Wind Tre;
- (iii) eviterà di avere, sia direttamente che indirettamente, condotte inadeguate e/o illecite, compresa la corruzione, l'estorsione, il riciclaggio di denaro e l'appropriazione indebita;
- (iv) ha rispettato, rispetta e rispetterà sempre tutte le leggi applicabili;
- (v) dovrà comunicare prontamente a Wind Tre qualsiasi violazione effettiva o potenziale del Codice Etico o di qualsiasi legge applicabile in cui siano incorsi la Locatrice e
- (vi) dovrà comunicare immediatamente a Wind Tre se la Locatrice abbia ricevuto una richiesta di porre in essere o intraprendere azioni che violino o possano violare gli obblighi contrattuali della Locatrice nei confronti di Wind Tre.

La Locatrice dichiara di aver preso atto del Modello di Wind Tre, disponibile sul sito www.windtre.it. La mancata adozione da parte della Locatrice del Modello non esenta la Locatrice stessa dal rispetto di tutte le norme previste nel predetto decreto legislativo 231/2001.

La Locatrice dichiara che:

- alla data del Contratto non ci sono precedenti o pendenti accuse, oneri o condanne di qualsiasi atto criminale, frode, false dichiarazioni, corruzione, cattiva gestione finanziaria o altre attività correlate e non sussistono condanne o iscrizioni ex artt. 3 e 4 del DPR 14 novembre 2002 nr. 313 e successive modifiche ed aggiornamenti (testo Unico in materia di Casellario Giudiziale) per i reati di cui al D. Lgs. 231/01;

- che l'Amministratore Delegato (*se S.p.A.; oppure, i dirigenti se S.r.l.; oppure i Soci se Società di persone*) impiegato dall'Impresa a qualsivoglia titolo nello svolgimento dei rapporti contrattuali con XXX non è stato condannato negli ultimi 5 anni con sentenza passata in giudicato per i reati di cui agli artt. 316 bis; 316-ter; 317; 318, 319; 319-ter; 322; 640, 1° comma n.1; 640-bis; 640-ter, del Codice Penale;

e che nei confronti dell'Impresa non sono state applicate le sanzioni amministrative di cui all'art. 9, né le misure cautelari di cui all'art. 45 e ss. del Decreto Legislativo n.231/01;

che sulla base della composizione dei suoi proprietari diretti e indiretti e di qualsiasi altro dato, fatti e circostanze a disposizione, non risultano Amministratori, Consiglieri, Responsabili di Funzione (inclusi loro parenti/affini fino al II° grado) che ricoprono un ruolo all'interno di Wind Tre S.p.A. o di qualsiasi società del gruppo Wind Tre. [NOTA: tale clausola è da eliminare in caso di persone fisiche]

- di non ricoprire all'interno delle Società del Gruppo Wind Tre un ruolo di vertice aziendale (Amministratore, Consigliere, Responsabile di Funzione) e/o dipendente delle stesse Società che possa generare un conflitto di interessi anche potenziale [NOTA: tale clausola è da eliminare in caso di persone giuridiche]

La Locatrice accetta che la non corrispondenza al vero di tale dichiarazione consentirà a Wind Tre di risolvere il Contratto con effetto immediato ex art. 1456 Cod. Civ. e/o di ottenere il risarcimento di qualsiasi danno diretto o indiretto eventualmente patito.

ART. 10- TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

I dati personali forniti dalle Parti sono tutelati dal D. Lgs. n° 196/2003 e sue successive modificazioni e integrazioni e, pertanto, saranno utilizzati al fine esclusivo dell'integrale esecuzione del presente Contratto.

Le Parti autorizzano altresì il trattamento dei dati da parte di soggetti terzi al solo scopo di dare esecuzione al Contratto e/o adempiere agli obblighi di legge, regolamenti, direttive comunitarie e disposizioni di cui al D. Lgs. n° 196/2003. La Locatrice si impegna a non rivelare a terzi le informazioni riservate, né ad utilizzarle per fini diversi dall'adempimento del presente Contratto.

La Locatrice sarà ritenuta responsabile per la divulgazione non autorizzata di informazioni riservate effettuate dai propri impiegati, funzionari, rappresentanti o incaricati in genere e, pertanto, si impegna ad adottare tutte le necessarie precauzioni per impedire che ciò accada.

La Locatrice si impegna, altresì, a mantenere riservate e non rivelare a terzi, anche dopo la scadenza o risoluzione del presente Contratto, le informazioni riservate di cui al Contratto stesso.

Gli obblighi di riservatezza saranno per la Locatrice vincolanti per tutta la durata del presente Contratto salvo il caso in cui le informazioni debbano essere comunicate in forza di chiare disposizioni di legge, regolamento od ordine di una Pubblica Autorità.

Art. 11- DISPOSIZIONI FINALI

WIND Tre S.p.A. Società con azionista unico	La Locatrice Nome e cognome
--	--------------------------------

Il Contratto costituisce la manifestazione completa degli accordi raggiunti fra le Parti e annulla e sostituisce qualsiasi eventuale diversa e precedente pattuizione, anche verbale, tra le stesse intercorsa.

Ogni modifica od integrazione al Contratto non sarà valida e vincolante se non risulterà da atto scritto debitamente controfirmato per accettazione dalla parte nei cui confronti detta modifica o emendamento dovrà essere fatto valere.

....., lì gg/mm/aaaa

La Locatrice

La Conduttrice

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale la Locatrice in relazione al disposto nell'art. 1341 Cod.Civ. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 2) (Durata), 3) (Destinazione della Porzione Locata, 4) (Canoni), 5) (Cessione del Contratto e dei crediti), 6) (Recesso anticipato), 8) (Mediazione e foro competente), 9) (Obblighi di conformità alla legge, al Codice Etico e al Modello di Organizzazione Gestione e Controllo di Wind Tre ex D. Lgs. 231/2001), 10) (Assenza di conflitti di interesse) 11) (Riservatezza), 12) (Disposizioni finali).

....., lì gg/mm/aaaa

Per accettazione
La Locatrice

Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato A	Planimetria