

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

Denominazione sito : 14865 _ COMUNE DI SCHEGGINO

TRA

IL COMUNE DI SCHEGGINO, con sede in Via del Comune n.11 – 06040 Scheggino (PG), C.F.: 84002810541, nella persona Resp.le Area Tecnica, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta (nel seguito indicati “**Locatore**” e/o “**Parte Locatrice**”)

E

TOWERTEL S.p.A., società soggetta a direzione e coordinamento di EI Towers S.p.A., con sede legale in Lissone (MB), Via Zanella n. 21, Codice Fiscale e numero di iscrizione 13223630156 al Registro delle Imprese di Monza e Brianza – n. 1630227 R.E.A., P. Iva 03114340965, in persona del **Sig.**, nella sua qualità di Presidente del C.d.A., munito dei necessari poteri per la sottoscrizione del presente atto (nel seguito “**TWT**” e/o “**Parte Conduttrice**”) - dall'altra parte -

di seguito congiuntamente definite “**Parti**” e singolarmente ed indistintamente “**Parte**”,

Premesso

- a) che in data 30/12/1999 tra la S.A.R.T. S.r.l. e Parte Locatrice è stato sottoscritto un contratto di locazione ad uso non abitativo, avente ad oggetto un'area di circa 100 (cento) mq, sita nel Comune di Scheggino, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Scheggino (Codice:I523), Foglio 13, Particella 694, Registrato all'Ufficio del Registro di Spoleto, il 19/01/2000, al n. 270, Serie 3 (nel seguito unitamente indicato come “**Contratto Alfa**”);
- b) che con atto in data 28 febbraio 2014, Notaio Arrigo Roveda di Milano, Rep. n. 48151 / Racc. n. 16397, TowerTel S.p.A. ha acquistato l'intero capitale sociale della società S.A.R.T. S.r.l., pari a Euro 90.000,00;
- c) che in data 24 giugno 2014, Notaio Chiara Clerici di Milano, Rep. n. 20362 / Racc. n. 4218, è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione di S.A.R.T. S.r.l. nella controllante TowerTel S.p.A. con efficacia civilistica della fusione dal 1° luglio 2014 ed effetti contabili e fiscali dal 1° gennaio 2014;
- d) che in forza di quanto precede, TowerTel S.p.A. è dunque subentrata di diritto, quale nuova conduttrice, nel Contratto Alfa;
- e) che a fronte dei nuovi accordi tra le Parti, il presente contratto di locazione ad uso non abitativo risolve e sostituisce ogni precedente accordo e/o contratto tra le Parti ed in particolare il Contratto Alfa a decorrere dal 31/12/2019.

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

TowerTel S.p.A.

La Parte Locatrice

Art. 1- ALLEGATI E PREMESSE

Gli allegati e le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione (nel seguito il “**Contratto**”).

Art. 2- OGGETTO

La Parte Locatrice, nella sua qualità di “proprietario”, dichiara e garantisce di avere la piena disponibilità dell’area sita nel Comune di Scheggino, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Scheggino (Codice:I523), Foglio 13, Particella 694. Il Comune di Scheggino, con il presente Contratto, concede in locazione alla Parte Conduttrice, che accetta porzione di mq 100 (cento) circa di tale area (di seguito, tale porzione sarà definita “**Immobile**”), che risulta meglio individuata nel documento allegato sub A.

Art. 3 - DURATA E RECESSO

Il Contratto avrà la durata di anni 9 (nove) anni, con decorrenza dal 01/01/2020 al 31/12/2028.

Le Parti concordano sin da ora che il presente Contratto, alla scadenza, si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni salva disdetta da comunicarsi da una Parte all’altra mediante raccomandata a.r. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. La Parte Locatrice rinuncia sin da ora alla facoltà di diniego della rinnovazione alla prima scadenza di cui all’art. 29 della Legge n. 392/78.

La Parte Locatrice riconosce sin da ora alla Parte Conduttrice la facoltà di recedere anticipatamente, in qualsiasi momento, dal presente contratto dandone comunicazione tramite raccomandata a.r. la Parte Locatrice almeno 3 (tre) mesi prima dalla data in cui il recesso dovrà avere efficacia.

In caso di recesso la Parte Conduttrice riconoscerà alla Parte Locatrice il solo corrispettivo maturato alla data in cui il recesso avrà effetto e la Parte Locatrice riconosce sin d’ora che lo stesso è pienamente soddisfattivo di ogni sua pretesa, anche sotto il profilo del mancato guadagno.

Art. 4 - CANONE

A partire dalla data di decorrenza della presente locazione, il canone di locazione è determinato in Euro **4.000,00** (euro quattromila/00) annuali e dovrà essere versato dalla Parte Conduttrice alla Parte Locatrice, in una unica rata annuale anticipata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Comune di Scheggino - Servizio Tesoreria - Banco Desio Agenzia di Scheggino **IBAN:**

.....

A fronte del canone come sopra pattuito, la Parte Locatrice dichiara sin da ora di ritenersi integralmente soddisfatta per ogni titolo e/o ragione, passata, presente e futura.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone di cui sopra sarà aggiornato annualmente, ed automaticamente, in misura percentuale pari al 100% dell’indice FOI rilevato l’anno precedente con specifico riferimento al secondo mese antecedente il mese di decorrenza contrattuale.

La Conduttrice si impegna a non richiedere ulteriori revisioni di canone per tutta la durata del primo vincolo contrattuale, ovvero anni 9 (nove). In caso di mancato pagamento del canone di locazione, La Parte Locatrice dovrà inoltrare alla Parte Conduttrice espressa diffida ad adempiere mediante raccomandata a.r.. Decorso inutilmente 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della suddetta diffida, La Parte Locatrice avrà inoltre la facoltà di richiedere la risoluzione contrattuale.

Art. 5 - CONDIZIONI RISOLUTIVE

La Parte Condittrice avrà facoltà di risolvere il presente Contratto mediante raccomandata a.r., efficace dalla ricezione, nelle seguenti ipotesi:

- a) definitivo diniego/revoca delle autorizzazioni e/o concessioni amministrative e sanitarie relative al funzionamento degli apparati, delle apparecchiature di trasmissione e/o degli impianti installati, riconducibili direttamente e/o indirettamente alla Parte Condittrice e/o ai soggetti terzi contrattualizzati dalla Parte Condittrice e/o alla realizzazione e/o all'installazione e/o mantenimento e/o godimento delle infrastrutture insistenti sull'Immobile, riconducibili direttamente e/o indirettamente alla Parte Condittrice e/o ai soggetti terzi contrattualizzati dalla Parte Condittrice;
- b) mutamento delle disposizioni normative che comportino l'impossibilità giuridica al mantenimento delle Infrastrutture (come di seguito definite) e/o al godimento/gestione degli Impianti (come di seguito definiti);
- c) disinstallazione, per qualsiasi motivo intervenuta, di tutti o parte degli Impianti (come di seguito definiti).

Towertel S.p.A.

Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO DELL'IMMOBILE

La Parte Locatrice è a conoscenza ed accetta che TWT, quale società facente parte del gruppo EI Towers, ha la proprietà e/o comunque la disponibilità delle infrastrutture di rete e del necessario Know-how per poter fornire una serie di servizi in qualità di cd. tower company, ossia tutti quei servizi lato sensu relativi all'ospitalità presso postazioni e alla relativa manutenzione di impianti per consentire la diffusione, la contribuzione e/o la distribuzione dei relativi segnali telefonici e/o radiotelevisivi e/o di telecomunicazioni in genere, da prestarsi a favore degli operatori telefonici e di telecomunicazioni in genere, titolari delle necessarie autorizzazioni e/o licenze ministeriali.

L'Immobile viene concesso in locazione per mantenere, realizzare, implementare, innovare, al di sopra e/o al di sotto dello stesso, infrastrutture aventi carattere di pubblica utilità ("**Infrastrutture**"), al fine di mantenere, installare ed implementare impianti di telecomunicazioni in genere, comprensivi di strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori ("**Impianti**"), così da garantire la continuità e la qualità di idonei segnali relativi al servizio di pubblico interesse, quale è quello degli operatori ospitati dalla Parte Condittrice.

La Parte Locatrice espressamente riconosce il diritto della Parte Condittrice al mantenimento, installazione, esercizio, funzionamento, innovazione tecnologica ed adeguamento delle Infrastrutture su cui sono e/o potranno essere installati gli Impianti.

Tale diritto è per la stessa Parte Condittrice motivo essenziale del Contratto per tutta la durata dello stesso. La Parte Locatrice, pertanto, autorizza sin d'ora la Parte Condittrice e/o i soggetti terzi da questa contrattualizzati a mantenere, installare ed esercitare gli Impianti nonché ad effettuare nel corso del presente Contratto qualsiasi modifica, manutenzione, integrazione o mera innovazione delle Infrastrutture e degli Impianti che gli stessi, per le opere/attività di propria competenza, ritengano e/o riterranno opportune. La Parte Condittrice, a propria cura e spese, si farà carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici, per rendere l'Immobile idoneo allo scopo per il quale viene locato, ivi compresa la posa ed il mantenimento, in tutte le aree oggetto della presente locazione, o comunque di proprietà o disponibilità della Parte Locatrice, di tutti i cavi strettamente funzionali alle Infrastrutture e agli Impianti, compresi i cavi elettrici e telefonici, sia di proprietà della Parte Condittrice sia di altre società fornitrici delle utenze (a titolo di esempio e non

La Parte Locatrice

esaustivamente ENEL, ACEA, Telecom Italia, etc.), sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi, manufatti e quadri di servizio ed elementi dell'impianto di condizionamento. Rimane inteso che il diritto di posizionare e mantenere i cavi e le strutture di cui sopra trova titolo nel presente Contratto ed è ricompreso nel corrispettivo di cui al punto 4 che precede, poiché strettamente correlato alla funzionalità delle Infrastrutture e degli Impianti.

La Parte Locatrice, con la sottoscrizione del Contratto, concede ed autorizza la Parte Condittrice e/o i soggetti da questa ospitati a presentare istanze e domande alle amministrazioni competenti al fine di ottenere le autorizzazioni eventualmente necessarie alla realizzazione di impianti, infrastrutture ed opere, nonché si impegna, quando previsto dalla normativa vigente, a richiedere in via diretta le autorizzazioni summenzionate.

La Parte Locatrice si impegna, altresì, a sottoscrivere tutti i documenti catastali o di altra natura che si rendessero necessari od opportuni per favorire, accelerare o concorrere alla miglior realizzazione delle erigende Infrastrutture e/o in qualunque modo relativi agli Impianti.

In particolare La Parte Locatrice autorizza sin da ora la Parte Condittrice ad eseguire a proprio carico e spese le opere che si rendessero necessarie od opportune per asservire l'Immobile a qualunque delle destinazioni sopra indicate, anche se non attuale, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, manufatti per il ricovero di apparati di qualsiasi tipo, tralicci metallici per l'installazione di sistemi di antenna per la ricezione-diffusione di segnali di ogni genere, relativa recinzione e relativi collegamenti elettrici con la rete dell'ente erogatore.

La Parte Locatrice espressamente conferma e riconosce sin da ora che le Infrastrutture e gli Impianti realizzati e/o installati dalla Parte Condittrice, sin tanto che avrà effetto il Contratto, sono e rimangono di proprietà della stessa e/o dei soggetti terzi contrattualizzati dalla Parte Condittrice, anche in deroga all'art. 934 codice civile.

Al termine del rapporto, salvo diverso accordo scritto tra le Parti, la Parte Condittrice rimuoverà tali addizioni nei tempi tecnici necessari e non superiori a medi sei e comunque fatto salvo il rilascio, da parte degli enti competenti, dei necessari titoli abilitativi allo smantellamento dei predetti beni. Resta inteso che, per il periodo intercorrente tra la data di perdita di efficacia del Contratto e la data di rimozione delle predette addizioni, La Parte Locatrice avrà facoltà di richiedere alla Parte Condittrice solamente il pagamento di una somma calcolata sulla base del canone di cui all'art.4, proporzionata al periodo di effettiva occupazione *sine titulo*, senza poter richiedere ulteriori importi a qualsivoglia titolo e/o ragione.

Art. 7 - GARANZIE E IMPEGNI DI PARTE LOCATRICE

La Parte Locatrice garantisce che l'Immobile è libero da pesi, vincoli, trascrizioni, privilegi, servitù a favore di terzi di qualsiasi natura e/o gravami che possano impedire o comunque limitare l'uso per il quale l'Immobile viene locato.

La Parte Locatrice garantisce altresì l'idoneità dell'Immobile alla destinazione d'uso indicata nel presente Contratto.

La Parte Locatrice si impegna a non installare e a non fare installare sull'Immobile e/o su altri beni di sua proprietà o di cui abbia il godimento, impianti e/o apparecchiature che, per la loro vicinanza e/o per le loro caratteristiche e/o per qualunque altro motivo, possano compromettere ovvero limitare l'uso dell'Immobile e/o le Infrastrutture e gli Impianti in essere o che verranno realizzati dalla Parte Condittrice a norma del presente Contratto.

Art. 8 - SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE E CESSIONE DEL CONTRATTO

La Parte Conduttrice potrà sublocare e/o concedere in uso a titolo oneroso o gratuito, in tutto o in parte, a terzi l'Immobile ed anche cedere a qualunque titolo il presente Contratto, e le obbligazioni da esso nascenti, senza che ciò possa comportare alcun aumento del canone di locazione previsto dal Contratto stesso.

La Parte Conduttrice potrà cedere a qualunque titolo il presente Contratto e le obbligazioni da esso nascenti a qualsiasi terzo.

Art. 9 - ACCESSO ALL'IMMOBILE

La Parte Locatrice garantisce inoltre per sé e/o suoi aventi causa che la Parte Conduttrice e/o qualsiasi altro soggetto dalla stessa incaricato avranno il diritto di passaggio pedonale e/o carrabile al fine di accedere all'Immobile con qualsiasi mezzo, direttamente e/o a mezzo di personale da esso incaricato, munito dei mezzi necessari per l'espletamento della propria attività, in ogni momento e senza restrizioni, per la realizzazione, implementazione, modifica, integrazione, controllo, innovazione, installazione, gestione e manutenzione degli Impianti e delle Infrastrutture.

Art. 10 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Qualora La Parte Locatrice intendesse costituire un diritto reale e/o alienare e/o locare a terzi l'Immobile oggetto del presente Contratto e/o beni di sua proprietà confinanti con l'Immobile è tenuta a comunicare alla Parte Conduttrice, mediante raccomandata a.r., la propria intenzione, specificando il corrispettivo richiesto, le altre condizioni necessarie per la compravendita e l'invito ad esercitare il diritto di prelazione. La Parte Conduttrice avrà facoltà di esercitare il diritto di prelazione.

Art. 11 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Con la sottoscrizione del presente Contratto, Parte Conduttrice conferma la Parte Locatrice il consenso al trattamento ed alla comunicazione dei dati forniti e riguardanti la propria società e/o i propri rappresentanti e/o incaricati, di cui dichiara di aver ricevuto l'assenso.

Parte Conduttrice dà atto altresì, per sé e anche per i suoi dipendenti e/o collaboratori, di essere stata adeguatamente informata circa le finalità del succitato trattamento nonché dei diritti sanciti dal Regolamento Privacy UE 2016/679 e dal D. Lgs. 196/03, come successivamente novellato dal D.Lgs. 101/2018 a tutela della riservatezza dei propri dati personali.

Art. 12 - MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE ETICO

La Parte Locatrice dichiara di avere preso atto del Modello Organizzativo ex D. Lgs. 231/01 adottato dagli organi amministrativi di Towertel, nonché del Codice Etico adottato dal Gruppo EI Towers, di cui Towertel fa parte, la cui osservanza costituisce parte essenziale delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente Contratto. Eventuali violazioni del Codice Etico e/o del Modello Organizzativo ex D. Lgs. 231/01 di tempo in tempo vigente, consultabili entrambi all'indirizzo www.eitowers.it potranno, pertanto, determinare, nei casi più gravi, la risoluzione del presente Contratto, nonché il risarcimento dei danni.

Art. 13 - REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il Contratto sarà registrato a cura e spese della Parte Conduttrice.

Codice Sito: 14865 _ COMUNE DI SCHEGGINO

Art. 14 - COMUNICAZIONI

Per tutte le comunicazioni relative al presente contratto, le Parti eleggono domicilio:

La Parte Locatrice c/o la sede in Scheggino (PG) 06040 - Via del Comune n. 11

Parte Conduttrice c/o la sede in Lissone (MB) 20851 - Via Zanella n. 21

Le Parti congiuntamente convengono che le comunicazioni inviate ad un diverso indirizzo o con modalità diverse da quelle previste nel presente contratto non avranno alcun valore.

Art. 15 - MODIFICHE AL CONTRATTO

Qualsiasi modifica del presente Contratto e dei suoi allegati sarà valida solo se risultante da atto scritto successivo e debitamente sottoscritto tra le Parti.

Con il presente Contratto le Parti si danno reciprocamente atto di risolvere il Contratto Alfa, come meglio indicato in premesse, con efficacia dal 31/12/2019. Per quanto sopra, in relazione al Contratto Alfa, la Parte Locatrice dichiara sin da ora pertanto di ritenersi integralmente soddisfatta di ogni propria pretesa, dichiarando di non avere null'altro a che pretendere né da TWT, né dal Gruppo EI Towers a qualsivoglia titolo o ragione.

Art. 16 - FORO COMPETENTE

Per ogni eventuale controversia relativa al presente contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Spoleto, escludendo espressamente le Parti la competenza di qualunque altro foro.

Art. 17 - LIBERA NEGOZIAZIONE

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è stato liberamente negoziato e che pertanto ciascuna singola clausola è stata fatta oggetto di espressa negoziazione tra le medesime, non trovando in alcun modo applicazione le disposizioni di cui agli articoli 1341 e ss. del Cod. Civ..

ALLEGATO A – PLANIMETRIA

Letto, approvato e sottoscritto.

Lissone, li

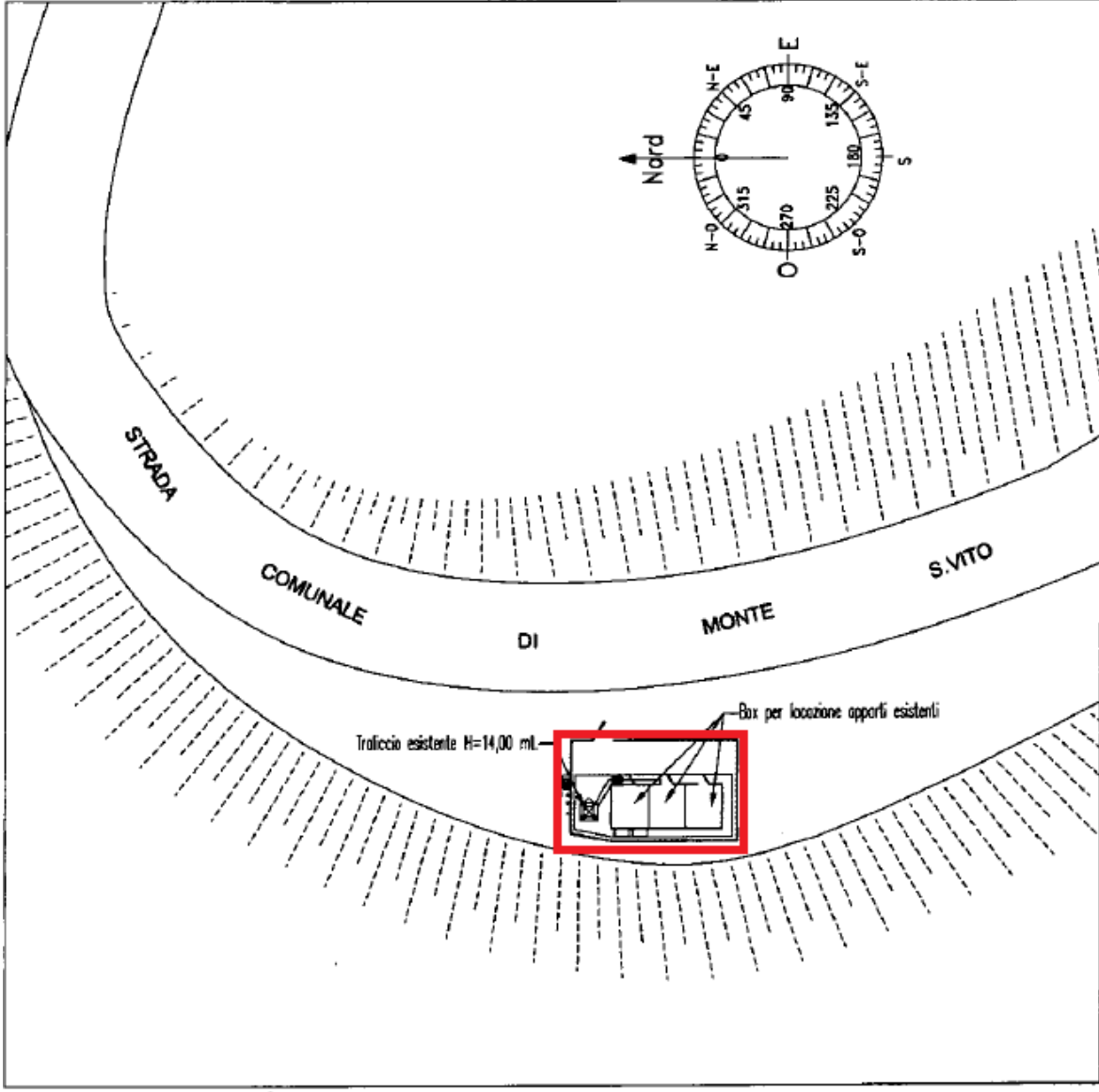
Towertel S.p.A.

Il Comune di Scheggino



La Parte Locatrice

Towertel S.p.A.



La Parte Locatrice

Towertel S.p.A.