Contratto Preliminare di Costituzione di Diritto di Superficie

tra

il **Comune di Cingoli**, con sede in Piazza Vittorio Emanuele I, Cingoli (MC), C.F. e P.I. 00129810438, rappresentato in questo atto dal **Signor ... in qualità di ..., nato a ... (...), il ..., C.F. ..., domiciliato** per la carica che ricopre presso la sede del Comune, il quale agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'ente che rappresenta, (di seguito indicato come "Promittente Concedente");

e

Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A., con sede legale in Milano, v. Giorgio Vasari, 19 codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P.IVA 08936640963, nella persona del Sig. **Ferdinando Gobbo** nato a Mogliano Veneto (TV), il 07/01/1964 domiciliato per la carica in Milano (MI) presso la Sede della Società in qualità di procuratore speciale della Società medesima, (di seguito denominata "Inwit" o "Promittente Superficiario"); nel seguito congiuntamente le "Parti",

Premesso che

- a) Il Promittente Concedente è proprietario dell'intero terreno di circa 60 mq sito nel Comune di Cingoli (MC), presso l'area cimiteriale di S. Esuperanzio, censito al Nuovo Catasto Terreni del medesimo comune, al Foglio 73, mappale 491, come individuato nella planimetria allegata sub lettera A) (di seguito l'"**Immobile**");
- b) In data 30/01/2015, con decorrenza dalla data 01/02/2015, è stato stipulato tra il Promittente Concedente e Telecom Italia S.p.A. ("**Telecom**") un contratto di locazione avente ad oggetto il terreno ben noto alle Parti (il "**Contratto Originario**");
- c) INWIT, società del Gruppo Telecom Italia, è autorizzata alla fornitura e alla gestione di infrastrutture componenti attive e servizi per la realizzazione di reti e sistemi di comunicazione elettronica e, a tal fine, installa ed esercita infrastrutture ed impianti funzionali ad ospitare apparati trasmissivi di terzi operatori di reti di radio e tele/video comunicazione elettronica, con qualunque tecnologia, presente o futura;
- d) INWIT ha assunto la titolarità del Contratto Originario a far data dal 1° aprile 2015 in virtù dell'atto a rogito notaio Carlo Marchetti di Milano del 26 marzo 2015, con il quale Telecom le ha conferito il proprio ramo di azienda costituito dai beni e dai rapporti giuridici relativi alle infrastrutture passive di rete radiomobile;
- e) Il Promittente Concedente ha interesse a costituire sull'Immobile un diritto di superficie ed INWIT ha interesse ad ottenere, per sé o per persona da nominare, la concessione del diritto di superficie, al fine di realizzare e mantenere determinate infrastrutture e impianti;
- f) Il Promittente Concedente si impegna a costituire in favore della INWIT, che si impegna ad accettare, il diritto di superficie esclusivo sul terreno ove sono posizionate le antenne ricetrasmittenti comprensive di tutti i supporti ad esse connesse per il funzionamento e dell'area di mq 100 circa ove sono ricoverate le apparecchiature elettroniche così come identificato nelle premesse, ed in particolare il diritto di realizzare e mantenere al di sopra e al di sotto principalmente infrastrutture per le videocomunicazioni mobili, unitamente ad ogni opera ad esse funzionale.
- g) il Promittente Concedente si impegna a garantire ad INWIT il passaggio per la realizzazione, per la manutenzione, oltre che la posa dei servizi di fornitura elettrica e telefonica e per quant'altro di seguito previsto nel presente atto, dal terreno oggetto del costituendo diritto di superficie fino alla

via pubblica. Il percorso per il passaggio e la fornitura elettrica e telefonica su area esterna al terreno oltre che il percorso dei cavi di connessione;

- h) Le Parti intendono impegnarsi, per quanto di rispettiva competenza, alla concessione ed alla accettazione del diritto di superficie di cui infra, nonché a risolvere contestualmente e in via anticipata il Contratto Originario, secondo i termini e le condizioni di cui al presente atto.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente atto (di seguito l'“**Accordo**”).

Art. 2 – Promessa della costituzione del diritto di superficie sull'Immobile.

Il Promittente Concedente si impegna irrevocabilmente a concedere alla INWIT, che si impegna ad acquisire, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art.1401 c.c., il diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 c.c., sull'area di 60 mq sito nel Comune di Cingoli (MC), presso l'area cimiteriale di S. Esuperanzio, censito al Nuovo Catasto Terreni del medesimo comune, al Foglio 73, mappale 491, come individuato nella planimetria allegata sub lettera A), diritto meglio dettagliato/esplicitato nei successivi paragrafi del presente articolo (il “**Diritto**”), affinché INWIT possa realizzarvi e mantenervi, a propria cura e spese, le infrastrutture e gli impianti necessari allo svolgimento della propria attività (le “**Opere**”) e che saranno, eventualmente, meglio descritte nell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie di cui al successivo articolo 3 (il “**Contratto Definitivo**”).

Il Promittente Concedente si obbliga sin d'ora a costituire, sulle aree di sua proprietà circostanti l'Immobile, tutti i diritti di servitù – e.g. tutti diritti di cavidotto, linee aeree, accesso e passaggio - attualmente già in uso con esito al Contratto Originario e comunque necessari, secondo la valutazione esclusiva e insindacabile di INWIT, in funzione della realizzazione e dell'utilizzo, anche da parte di terzi soggetti, delle Opere. Le Parti precisano che i suddetti diritti saranno dettagliatamente individuati nel Contratto Definitivo - o costituiti con atto separato - e non comporteranno il pagamento di alcun corrispettivo aggiuntivo rispetto a quanto previsto al successivo articolo 4.

Per quanto occorrer possa, le Parti precisano che INWIT potrà servirsi delle Opere nel modo ritenuto, esclusivamente dalla medesima, idoneo alla realizzazione delle proprie attività e che, di conseguenza, la presenza, a qualsiasi titolo, di terzi soggetti sulle Opere, attraverso i propri apparati e/o impianti, già insistente in esecuzione del Contratto Originario e/o futura, non potrà comportare, né comporterà, incremento alcuno del corrispettivo come infra stabilito;

Il Promittente Concedente si obbliga ad autorizzare INWIT, ad effettuare entro i limiti dell'Immobile, qualsiasi innovazione, modifica od integrazione che il superficiario ritenga opportuno realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto della normativa in vigore in relazione alla Opere.

Il Diritto avrà la durata di **20 (venti) anni**, a far data dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Il perimento delle Opere, in conformità a quanto previsto dall'articolo 954 c.c. comma 3, non comporterà l'estinzione del Diritto, che continuerà ad essere esercitabile nei termini di legge.

Art. 3 – Contratto Definitivo e immissione nel possesso di INWIT

Le Parti si obbligano a sottoscrivere l'atto definitivo di costituzione del Diritto, che conterrà altresì tutte le clausole e gli impegni usuali per contratti di tale tipo, ivi comprese quelle di cui al successivo articolo 6 (il “**Contratto Definitivo**”), entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, previo rilascio del certificato di destinazione urbanistica (“CDU”), presso lo studio del notaio rogante il cui nominativo sarà comunicato da INWIT al Promittente Concedente 10 giorni prima della data

fissata per il Contratto Definitivo. Si precisa che l'Atto definitivo avverrà in ogni caso entro 60 giorni dal rilascio del CDU.

Le Parti concordano che la data di immissione del superficiario nel possesso dell'Immobile coinciderà con quella di stipula del Contratto Definitivo; pertanto a quella data l'Immobile deve essere libero da qualsiasi bene o cosa del Promittente Concedente e/o di terzi soggetti e idoneo all'uso a cui è destinato, ai sensi del presente Accordo e del Contratto Definitivo, obbligandosi il Promittente Concedente in tal senso. Nel caso in cui, in forza del Contratto originario, INWIT si trovi nella materiale detenzione dell'Immobile, la medesima muterà in possesso giuridico corrispondente al Diritto acquistato, alla data di stipula del Contratto definitivo.

La promessa di costituzione del Diritto è effettuata a corpo e non a misura e il Diritto si intende promesso – e come tale sarà costituito ed acquistato tra le Parti – conforme allo stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, usi, accessioni e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e, delle passive, solo quelle legittimamente costituite, uso e destinazione. Le spese relative alla stipula dell'atto definitivo saranno a carico di INWIT.

Art. 4 – Risoluzione consensuale del Contratto Originario

A condizione che sia stato stipulato il Contratto Definitivo, le Parti risolveranno, consensualmente ed anticipatamente, il Contratto Originario, a far data dalla stipula del Contratto definitivo.

A tal proposito le Parti riconoscono, si danno reciprocamente atto e dichiarano che, con la sottoscrizione del presente Accordo e subordinatamente all'esatto adempimento delle obbligazioni in esso previste, ritengono di essere pienamente soddisfatte e di non aver più nulla a che pretendere, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti dell'altra relativamente al Contratto originario, fermo restando il diritto del Promittente Concedente di ottenere il pagamento del canone di locazione sino alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Art. 5 – Corrispettivo e modalità di pagamento

Le Parti convengono che il corrispettivo per la costituzione di diritto di superficie dell'Immobile è pari a **€ 100.000,00** (euro centomila/00 – il "Corrispettivo").

INWIT si impegna a versare il Corrispettivo il giorno della stipula del Contratto Definitivo, mediante assegno circolare.

Il Promittente Concedente dovrà altresì rilasciare quietanza liberatoria del pagamento ricevuto.

Art. 6 – Dichiarazioni ed altri impegni del Promittente Concedente e del Promittente Superficiario

Il Promittente Concedente si impegna irrevocabilmente a non cedere a terzi l'Immobile.

Il Promittente Concedente si impegna altresì ad acconsentire, laddove fosse prevista la manifestazione esplicita di un proprio assenso, che INWIT possa liberamente, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cedere il diritto di superficie e/o dare l'area in locazione e/o in comodato e/o concedervi ospitalità e/o concederla in uso e/o farne oggetto di qualsiasi altro atto di disposizione, totale o parziale, in base a contratti tipici o atipici, in favore di terzi.

Il Promittente Concedente si impegna a non pretendere e/o richiedere alcunché, distinto dal e/o in aggiunta al Corrispettivo che pertanto deve intendersi omnicomprensivo anche di tutti gli altri impegni assunti dal Promittente Concedente, dei quali, peraltro, si è tenuto conto nella determinazione del Corrispettivo.

Il Promittente Concedente dichiara e garantisce ad INWIT. ora e per il momento del Contratto definitivo, che l'Immobile è e sarà franco e libero da debiti (anche di natura tributaria, fiscale o erariale), iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi altro gravame pregiudizievole e che detto Immobile è di sua piena ed esclusiva proprietà nonché libera disponibilità in forza dei titoli che saranno indicati nel Contratto definitivo.

Il Promittente Concedente dichiara e garantisce ad INWIT che in relazione all'Immobile non esistono e non esisteranno contenziosi o rivendicazioni di terzi, anche se solo minacciate.

Il Promittente Concedente inoltre dichiara e garantisce ad INWIT che l'Immobile è e sarà in regola con tutte le disposizioni di legge e la relativa costituzione del Diritto non è soggetta a prelazione agraria.

Riconosce, il Promittente Concedente, che le suddette dichiarazioni e circostanze dovranno essere confermate e vere anche in sede di stipula del Contratto Definitivo, nel quale lo stesso renderà tutte le ulteriori dichiarazioni e garanzie previste dalla legge, anche in ordine alla normativa urbanistica.

Art. 7 – Diritto di recesso

È riconosciuta ad INWIT la facoltà di recedere liberamente dal presente Accordo, in qualsiasi momento, dandone comunicazione al Promittente Concedente e senza che quest'ultimo possa pretendere alcunché, a qualsiasi titolo, in ragione dell'esercizio di detta facoltà.

Art. 8 – Disposizioni Finali

Qualsiasi modifica e/o integrazione al presente Accordo non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto e sottoscritto da ciascuna delle Parti.

Il Promittente Concedente acconsente alla trascrizione del presente Accordo e si obbliga a porre in essere ogni azione necessaria o opportuna a tal fine.

Tutte le spese di bollo e registrazione del presente Accordo ed ogni altra consequenziale e dipendente da esso, sono a carico di INWIT, ad esclusione delle spese di frazionamento che saranno a carico della Parte Promittente Concedente.

Per tutto quanto non previsto nel presente Accordo, le Parti rinviano alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi in materia.

Art. 9 - Comunicazioni - Elezione di domicilio

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dal presente Accordo dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa se effettuata a mezzo di lettera raccomandata a.r., sempre che sia indirizzata come segue:

- **COMUNE DI CINGOLI:** Piazza Vittorio Emanuele I, Cingoli (MC);

- **INWIT:** Via Giorgio Vasari, 19 – Milano (MI);

ovvero presso il diverso indirizzo che ciascuna delle Parti potrà comunicare all'altra successivamente alla data di sottoscrizione del presente Accordo, restando inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al Accordo.

Art. 10 - Trattamento dati personali

Ciascuna Parte dichiara di aver ricevuto dall'altra l'informativa sul trattamento dei propri dati personali.

Le Parti si impegnano ad osservare e fare osservare ai propri dipendenti e collaboratori la massima riservatezza qualora, per effetto del presente Accordo venissero a conoscenza, anche incidentalmente, di dati personali o di altre informazioni aziendali, con assoluto divieto di loro utilizzazione e divulgazione a terzi.

I dati personali di ciascuna Parte saranno trattati dall'altra, nel rispetto della normativa in materia (D.lgs. 196/2003) solo per eseguire obblighi derivanti dal presente Accordo e/o per adempiere ad obblighi previsti dalla legge, regolamenti e/o dalla normativa comunitaria.

Qualora, nel corso dell'esecuzione del presente Accordo le Parti dovessero effettuare trattamenti di dati personali, le Parti stesse, ognuna per quanto di competenza, si conformeranno alle sopra richiamate disposizioni vigenti in materia di tutela della privacy.

Le Parti si impegnano a mantenersi reciprocamente indenni da ogni contestazione, azione o pretesa avanzata nei loro confronti da parte degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità a seguito di eventuali inosservanze di quanto previsto nel presente articolo.

Art. 11 – Riservatezza

Nell'ambito delle attività previste dall'Accordo, ciascuna Parte potrà ricevere dall'altra Parte materiale di varia natura contenente "informazioni riservate". L'indicazione di tale caratteristica verrà effettuata all'atto della redazione di un apposito verbale di consegna e consisterà nell'indicazione del livello di riservatezza con la nomenclatura seguente (conforme alle policy di sicurezza del gruppo Telecom Italia): "Uso interno", "Confidenziale" o "Esclusivo". L'assenza di indicazione corrisponderà al livello "uso interno".

Ai fini dell'Accordo le "Informazioni riservate" di cui al precedente punto sono: tutte le informazioni, inclusi tutti gli atti, documenti, notizie, dati, conoscenze, know how ancorché brevettabili di qualsiasi natura, così come qualsiasi disegno, documento, supporto ottico o magnetico o campione di materiale o prodotto, delle quali ciascuna Parte sia entrata o entrerà in possesso o che siano state o che le saranno fornite dall'altra Parte nell'ambito delle attività previste dall'Accordo.

Le Parti si danno reciprocamente atto che, in nessun caso, potranno essere considerate riservate:

- le informazioni che siano già di dominio pubblico al momento della loro comunicazione, o che lo diventino successivamente, senza violazione degli obblighi derivanti dall'Accordo;
- le informazioni che al momento della comunicazione siano già conosciute da ciascuna Parte sempre che tale conoscenza non sia stata fraudolentemente ottenuta e detta Parte possa fornire la prova di essere stata già in possesso di tali informazioni nel momento in cui venivano rivelate;
- le informazioni che al momento della comunicazione siano già conosciute da ciascuna Parte, essendo state precedentemente trasmesse da un terzo legittimato a farlo e non vincolato ad un obbligo di riservatezza relativo all'utilizzazione o comunicazione di tali informazioni;
- le informazioni la cui divulgazione sia stata previamente autorizzata per iscritto da ciascuna delle Parti.

Viene fatta salva la possibilità per le Parti di utilizzo e deposito in giudizio delle "Informazioni riservate" per far valere i propri diritti tra le Parti stesse.

Ciascuna Parte si impegna a mantenere e a considerare strettamente riservate e comunque soggette ad obbligo di riservatezza tutte le "Informazioni riservate" e ad applicare, nei confronti delle "Informazioni riservate" dell'altra Parte, le idonee misure di sicurezza.

Ciascuna Parte si impegna a far trattare le "Informazioni riservate" soltanto ai propri amministratori, dipendenti o collaboratori terzi ai quali la conoscenza delle "Informazioni riservate" è necessaria al solo scopo di adempiere agli scopi del Contratto, ed a mettere in atto tutte le misure necessarie ad evitare che tali "Informazioni riservate" vengano rese disponibili e/o vengano divulgate, in tutto o in parte, a terzi senza una preventiva ed esplicita autorizzazione scritta dell'altra Parte.

Ciascuna Parte si impegna, nel caso di "Informazioni riservate" che la stessa sia obbligata a comunicare o divulgare in ottemperanza ad un ordine legittimo di qualsiasi autorità, a dare, ove consentito, immediata notizia scritta all'altra Parte, affinché quest'ultima possa richiedere i più adeguati provvedimenti giudiziari a tutela dei propri interessi o altro idoneo rimedio.

Ciascuna Parte, in ogni caso, si assume piena responsabilità per ogni eventuale violazione degli obblighi previsti dall'Accordo, posta in essere anche da qualsiasi soggetto terzo ad essa riconducibile.

Le Parti si impegnano ad utilizzare le "Informazioni riservate" solamente in relazione a quanto previsto dall'Accordo. In particolare, ciascuna Parte si impegna a non utilizzare le "Informazioni riservate" in modo da danneggiare l'altra Parte o in modo da indurre i dipendenti, clienti o fornitori della stessa a cessare di essere tali.

Le Parti si impegnano a non asportare e a non effettuare copie, riproduzioni, estratti o sintesi di alcuna delle "Informazioni riservate", fatta eccezione per quelle indispensabili alle finalità dell'Accordo; in tal caso qualsiasi copia, riproduzione, estratto o sintesi rimarrà di proprietà esclusiva della Parte che le ha fornite.

A richiesta di una delle Parti, ovvero alla conclusione o all'interruzione, per qualsiasi motivo, dell'attività di cui all'Accordo, senza alcun pregiudizio per quanto riguarda gli altri impegni, ciascuna Parte si obbliga a riconsegnare entro 10 (dieci) giorni all'altra Parte, ovvero, a scelta di quest'ultima, a distruggere e attestare per iscritto la distruzione, ogni copia di tutti i documenti, o altro materiale in qualsiasi forma in suo possesso o in possesso di terzi ad essa collegati, che contengano o che si riferiscano alle "Informazioni riservate", e a cancellare o distruggere, e attestare per iscritto la cancellazione o distruzione, qualsiasi registrazione delle "Informazioni riservate" effettuata su computer o altro macchinario posseduto o utilizzato dall'appaltatrice stessa o da terzi ad essa collegati.

Le Parti, inoltre, consapevoli della responsabilità professionale inerente le attività dell'Accordo, si obbligano, durante la validità dell'Accordo, a non divulgare al pubblico, né a pubblicare o fare pubblicare alcun annuncio stampa sull'esistenza o sul contenuto dell'Accordo senza il consenso scritto dell'altra Parte

In caso di violazione di uno qualsiasi degli obblighi di cui al presente Accordo ciascuna Parte potrà rivalersi sulla Parte inadempiente per il risarcimento dei danni.

Le disposizioni del presente articolo devono intendersi applicabili tra le Parti per un periodo di 3 (tre) anni successivo alla cessazione del presente Accordo.

Art. 12 – Foro competente

Ogni eventuale controversia relativa alla validità, efficacia, esecuzione e/o interpretazione del presente Accordo sarà devoluta alla competenza territoriale esclusiva del Tribunale di Milano.

Milano, li/.../.....

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto, unitamente a tutti i suoi allegati, è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa attenta negoziazione di ciascuna clausola dello stesso e dei predetti allegati. Pertanto, le Parti dichiarano e riconoscono che non potranno trovare applicazioni nel caso di specie gli articoli 1341 e 1342 C.C..

Allegati:

Planimetrie

Letto, confermato e sottoscritto.

Promittente Concedente

Comune di Cingoli

Promittente Superficiario

INWIT S.P.A.