

NOME SITO:

**Contratto di locazione**

**di immobile ad uso non abitativo**

**IL COMUNE DI FIESCO**, con sede Fiesco (CR), Via Roma 30, in persona del Sindaco Pro-tempore Giuseppe Piacentini, codice Fiscale PCNGPP58H14H508G munito dei necessari poteri in forza di delibera della Giunta Comunale n° ..... del ....., di seguito indicato come “Locatore” o “COMUNE DI FIESCO”;

e

**INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.P.A.**, con sede legale in Milano, Via Giorgio Vasari, 19 codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P.IVA 08936640963, nella persona di Eugenio Chiappetta nato a Torino (TO), il 10/01/1967 domiciliato per la carica in Milano, Via Giorgio Vasari,19, in qualità di procuratore speciale della Società medesima, di seguito indicata come “Conduttore” o “INWIT”;

in seguito definite le “Parti” quando indicate congiuntamente,

**Premesso che**

a) il Locatore e Telecom Italia S.p.A. (di seguito “Telecom”) hanno concluso un contratto avente ad oggetto il diritto della seconda di installare una infrastruttura per l’esercizio dell’attività di telefonia mobile sulla porzione del fabbricato sito nel Comune di Fiesco (CR), Via Manzoni, censito al N.C. Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 7, part. 185;

b) con efficacia dal 1° aprile 2015 Telecom ha conferito a INWIT il ramo d’azienda c.d. “Tower”, costituito, tra l’altro, da circa 11.500

NOME SITO:

Siti, composti dall'Infrastruttura passiva (come in detto contratto meglio descritta) e dagli spazi fisici su cui quest'ultima insiste, nonché dai contratti di locazione/concessione che regolano l'utilizzo di terreni/porzioni di edifici su cui insistono dette Infrastrutture passive (di seguito il "Conferimento");

c) il Contratto originario rientra nel Conferimento;

d) sull'infrastruttura installata nell'area oggetto del contratto di locazione di cui sub a) ed in esecuzione dello stesso, sono stati installati e risultano ivi insistenti apparati di trasmissione di Telecom;

e) con la conclusione del presente contratto (di seguito, il "Contratto") le Parti intendono risolvere consensualmente, come in effetti risolvono, il contratto di cui sub a) con effetto dalle ore 24.00 del giorno 31/12/2015, in relazione al quale nulla è più dovuto da parte del Conduttore, e concludere una nuova locazione avente ad oggetto il medesimo bene oggetto del contratto di locazione risolto, come meglio identificato al successivo art. 1 - Oggetto, il tutto con effetto dalla Data di Efficacia come di seguito definita.

tutto ciò premesso, le Parti

convengono e stipulano quanto segue

**ART. 1 – Oggetto**

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, la porzione del fabbricato sito nel Comune di Fiesco (CR), Via Manzoni, censito al N.C. Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 7, part. 185 (il tutto di seguito per brevità l'“Immobile”), come meglio individuata con contorno in colore rosso

NOME SITO:

nella planimetria catastale che si allega al presente accordo sub lettera A).

Il Locatore, nella sua qualità di proprietario del fabbricato, dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del Conduttore.

Il Locatore si impegna a far rispettare il presente contratto anche in caso di alienazione o cessione dell'immobile stesso e garantisce al Conduttore che eventuali terzi acquirenti o cessionari dell'immobile locato proseguiranno nel rapporto contrattuale di locazione per tutta la sua durata e dalle condizioni pattuite con la presente scrittura.

Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile e di averne verificato la tipologia e le caratteristiche e di averne riscontrato l'idoneità all'esercizio dell'attività per la quale viene locato.

## **ART. 2 – Scopo della locazione**

L'immobile locato sarà utilizzato dal Conduttore per l'installazione di infrastrutture per reti di tele e/o videocomunicazione e per la fornitura di infrastrutture e relativi servizi ad operatori di servizi di comunicazione elettronica, con qualunque tecnologia, in ogni tempo in uso, con espresso e tassativo divieto di ogni altro uso e destinazione, anche parziale.

Il Conduttore potrà, quindi, a sua cura e spese, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni dalle Autorità ed Amministrazioni competenti: eseguire sull'immobile gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione degli impianti, nonchè quelli per la loro allocazione, integrazione, modifica e sostituzione.

Il Conduttore potrà inoltre installare, mantenere, integrare e modificare anche

NOME SITO:

all'esterno dell'immobile cavi elettrici e telefonici, sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi e manufatti, fibra ottica e relativi apparati di attestazione, sistemi radianti, sostegni per antenne ed impianti di telecomunicazione in ponte radio, apporre cartelli, targhe, tabelle relativi all'attività esercitata nonché eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi.

Il Locatore concede, inoltre al Conduttore, il diritto di posa in opera di appositi pozzetti interrati per l'impianto di messa a terra, compreso il collegamento con altra eventuale rete di terra esistente per come previsto dalle leggi vigenti in materia, la realizzazione di tali opere non comporterà per il Conduttore alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone.

In merito a tutti i lavori ed interventi summenzionati, il Conduttore si obbliga alla richiesta delle autorizzazioni di volta in volta necessarie, presso le Autorità ed Amministrazioni competenti, predisponendo gli atti ed i documenti, anche di natura progettuale, a tal fine necessari, a propria esclusiva cura e spese.

Per quanto occorrer possa, le Parti si danno atto e precisano che, essendo state conferite ad INWIT quanto sub b) di premessa ed essendo rimasti nella titolarità di Telecom gli apparati di trasmissione insistenti sulle infrastrutture e negli spazi oggetto del contratto risolto, di cui sub a) in premessa, il presente accordo comprende il diritto, in capo al Conduttore, di continuare a fornire a Telecom l'ospitalità necessaria per il funzionamento degli apparati di trasmissione di quest'ultima, senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo o alcuna maggiorazione di canone e l'assunzione dell'obbligo da parte del Conduttore di manlevare e tenere indenne il Locatore in relazione a qualsiasi

NOME SITO:

pretesa di Telecom, di qualsivoglia natura, avente ad oggetto, relativa e/o comunque connessa agli apparati di trasmissione insistenti sulle infrastrutture e negli spazi oggetto del contratto risolto, di cui sub a) in premessa.

### **ART. 3 – Durata**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), e alla scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente in assenza di disdetta di una delle Parti effettuata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o altro mezzo idoneo ad attestarne il recapito al destinatario almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale.

Resta inteso che alla scadenza del primo periodo contrattuale il Locatore potrà formulare disdetta solo per i motivi di cui all'art. 29 L. 392/78.

La locazione inizierà a decorrere dal 01/01/2016 (Data di Efficacia).

### **ART. 4 – Recesso del Conduttore**

Le parti convengono che il Conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore mediante raccomandata con avviso di ricevimento o altro mezzo idoneo ad attestarne il recapito al destinatario e con efficacia dall'ultimo giorno del sesto mese successivo a quello di ricevimento della comunicazione di recesso da parte del destinatario.

### **ART. 5 – Canoni**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro DIECIMILA/ZERO ( 10.000,00) oltre IVA come per legge, se dovuta, e dovrà essere corrisposto anticipatamente in un'unica soluzione entro il giorno 30 del mese di gennaio di ciascun anno di durata della locazione mediante bonifico bancario con valuta fissa per il Locatore non oltre la scadenza suindicata, a favore del conto

*Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A.*

NOME SITO:

corrente bancario contraddistinto dal codice IBAN IT 77 H05034 56760  
000000 100249 presso la Banca Popolare di Cremona Filiale di Castelleone,  
ovvero presso il diverso istituto di credito che sarà indicato in tempo utile dal  
Locatore.

In relazione alla quantificazione del canone di locazione il Conduttore  
riconosce che il negozio giuridico oggetto del presente contratto esula dalla  
fattispecie disciplinata dall'art. 93, comma secondo, D.Lgs. 259/2003.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato, in misura  
percentuale pari al 100% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente,  
dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come  
accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. senza necessità di richiesta da parte  
del Locatore. Gli aggiornamenti di canone dovranno essere fatturati dopo la  
pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT del mese di dicembre  
precedente la decorrenza del canone.

E' vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso  
accordo tra le Parti.

#### **ART. 6 – Sublocazione**

Il Locatore attribuisce al Conduttore la facoltà di sublocare anche  
parzialmente l'Immobile, intendendosi tale la facoltà di installare sulla parte  
di bene oggetto di locazione impianti di altri operatori di telefonia mobile  
ulteriori e diversi da Telecom S.p.A., senza occupazione di maggiori spazi.

#### **ART. 7 – Manutenzione**

Il Conduttore provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria  
dell'Immobile, mentre tutti gli interventi di manutenzione straordinaria

*Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A.*

NOME SITO:

dovranno essere eseguiti a cura e spese del Locatore.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, nessuna esclusa, installate dal Conduttore sull'Immobile in esecuzione di quanto previsto all'art. 2) del presente contratto sarà ad esclusiva cura e spese del Conduttore stesso.

Il LOCATORE ha facoltà di accedere, ispezionare e/o far ispezionare, anche senza preavviso l'Immobile per verificare il rispetto delle prescrizioni di cui al presente contratto.

Resta tuttavia inteso e convenuto che qualora l'accesso agli spazi che ospitano le infrastrutture locate non sia indipendente, le attività suddette, ad esclusione di quelle che rivestono il carattere di urgenza, saranno espletate dalle ore 8 alle ore 17.

#### **ART. 8 – Ripristino**

Al termine della locazione, per qualsiasi causa, il Conduttore provvederà a propria cura e spese ed entro i necessari tempi tecnici, alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'Immobile locato.

Resta inteso che il Locatore dovrà inoltrare tale richiesta al Conduttore, a pena di decadenza, per iscritto, entro 3 (tre) mesi dalla data di cessazione, per qualsiasi causa, della locazione.

Indipendentemente dal ripristino dell'Immobile, il Locatore si impegna a garantire l'accesso di imprese incaricate dal Conduttore per l'effettuazione degli interventi di smontaggio ed asporto delle infrastrutture installate, unitamente a qualsiasi altro accessorio o bene di pertinenza.

A maggiore esplicitazione dell'impegno sopra descritto, il Locatore dichiara e

NOME SITO:

ricosce che tale accesso potrà avvenire in ogni tempo ed indipendentemente da qualsivoglia diritto vantato dal Locatore ai sensi del presente contratto.

#### **ART. 9 – Riservatezza**

Il Locatore si impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al Conduttore e altresì si impegna ad osservare le disposizioni del D.Lgs. 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e successive modifiche ed integrazioni. Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto. Il Locatore autorizza sin da ora il Conduttore a far trattare i propri dati da terzi all'uopo nominati.

#### **ART. 10 – Variazioni al testo del contratto**

Qualsiasi modifica aggiunta o soppressione da apportare al testo del presente contratto dovrà essere concordata tra le Parti e potrà avere validità solo a seguito dell'avvenuto accordo scritto tra di esse.

#### **ART. 11 – Clausole fiscali e registrazione del contratto**

Il presente contratto dovrà essere registrato a cura del Conduttore in termine di legge, con oneri ripartiti in parti uguali, e completa assunzione di responsabilità per sanzioni in caso di irregolarità mandando indenne al proposito il Locatore. Il Conduttore si impegna ad inoltrare al Locatore la documentazione riferita alla registrazione iniziale e annuale del contratto, immediatamente dopo l'adempimento.

Il Locatore manifesta espressamente di voler esercitare l'opzione, e sin d'ora la esercita, per l'applicazione al presente contratto di locazione dell'imposta



	Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A.	
	NOME SITO:	
	sul valore aggiunto ai sensi dell’art. 10, comma primo, n. 8, D.P.R. 633/1972	
	ss.mm.. In conseguenza della suddetta opzione per l’applicazione del regime	
	IVA, al presente contratto è applicata l’imposta di registro nella misura	
	dell’1% (uno per cento) ex art. 40, comma 1-bis, D.P.R. 131/1986, introdotto	
	dal D.L. 4/7/2006, n. 223, come conv. L. 248/2006.	
	<b>ART. 12 – Domicili contrattuali</b>	
	A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:	
	il Locatore: come in epigrafe;	
	il Conduttore al seguente indirizzo operativo:	
	Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. – Via Tripoli 94 , Torino	
	<b>ART. 13 – Disposizioni finali</b>	
	Per tutto quanto non espressamente previsto dal seguente contratto si rimanda	
	alla normativa vigente in materia.	
	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.	
	Qualsiasi controversia relativa o comunque connessa all’interpretazione,	
	esecuzione e/o risoluzione del presente contratto è devoluta alla competenza	
	esclusiva del Foro di Cremona ai sensi e per gli effetti di quanto disposto	
	dall’art. 21 c.p.c..	
	Cremona , li ____ / ____ / ____	
	Il Locatore	Il Conduttore