

CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

tra

il Comune di Casorate Sempione (VA), Codice Fiscale 0034171027, rappresentato in questo atto dal, nato a Varese il, C.F., in ragione della carica di ed agli effetti del presente atto domiciliato in Casorate Sempione (VA) presso la sede municipale, il quale interviene in esecuzione del decreto del Sindaco n°..... del, nonché ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, in seguito indicato come "Locatrice"

e

WIND Telecomunicazioni S.p.A. - società con azionista unico, direzione e coordinamento di Wind Telecom S.p.A. con sede legale via Cesare Giulio Viola n. 48 - 00148 Roma, capitale sociale Euro 147.100.000,00 interamente versato, C.F. e P. IVA n. 05410741002, iscritta all'ufficio del Registro delle Imprese della CCIAA di Roma al n. 372348/1997, e nel R.E.A. al n. 884361, in persona del Dott. Mauro Cantina, nato a Roma il 15 gennaio 1965, C.F. CNTMRA65A15H501D che agisce in virtù della procura Rep. n. 391 - Racc. n. 176 del 15 gennaio 2010, per atto del Dott. Vincenzo Ferrara, notaio in Roma, domiciliato per la carica presso la sede della Wind, in seguito indicata come "Conduttrice".

premesse che

- 1) In data 23/04/2008 la società WIND Telecomunicazioni S.p.A., con sede legale via Cesare Giulio Viola n. 48 - 00148 Roma ha stipulato con il Comune di Casorate Sempione (VA), un contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate (ufficio del registro) di Gallarate in data 08/05/2008 al numero 130, serie 1, avente ad oggetto la porzione di terreno di mq 50 circa, sita in Comune di Casorate Sempione, in strada dei Cacciatori, distinto nel N.C.T. di Casorate Sempione (VA), foglio 9 e particella 1421 per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;
- 2) le Parti di comune accordo intendono rinnovare il rapporto e pertanto il presente contratto annulla e sostituisce il contratto di locazione di cui in premessa con il presente atto.

Tutto ciò premesso, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Condittrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno di mq 50 circa, sita in Comune di Casorate Sempione, in strada dei Cacciatori, distinto nel N.C.T. di Casorate Sempione (VA) foglio 9 e particella 1421.

La Locatrice concede altresì alla Condittrice l'utilizzazione e l'occupazione degli spazi necessari per il passaggio cavi, cavidotti, la realizzazione dei necessari pozzetti di terra, degli elementi di condizionamento, dei quadri di servizio e di quant'altro necessario all'installazione e al funzionamento dell'impianto, così come indicato in linea di massima nella planimetria che viene sottoscritta dalle Parti per esteso e in ciascun foglio e che si unisce alla scrittura sub Allegato A come parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'immobile locato sarà utilizzato per l'installazione e mantenimento di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

La Locatrice garantisce alla Condittrice l'accesso, in ogni momento e senza restrizioni, a partire dalla sottoscrizione del presente contratto, all'area locata da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Locatrice conferma di essere nella piena disponibilità dell'immobile di cui trattasi in quanto proprietario 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 si obbliga, inoltre, a far rispettare la presente scrittura privata in caso di alienazione o cessione ed altro titolo dell'immobile 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.

Il contratto potrà essere rinnovato per ugual periodo, alla scadenza,

esclusivamente con la previa deliberazione del Comune, essendo escluso il tacito rinnovo.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati sono già utilizzati dalla Condittrice per una stazione radio-base per telecomunicazioni, comprensiva di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature radio 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 (c.d. swap tecnologico), cui la locatrice ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta degli Enti Pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Locatrice autorizza la Condittrice al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (allacci pubblici servizi), con relativi appoggi, manufatti e quadri di servizio ed elementi dell'impianto di condizionamento, sugli spazi porzioni locati ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio del Locatore sia sull'area di proprietà o disponibilità del locatore (a titolo esemplificativo: prospetti, cortili, stradelli, viottoli, etc.) come meglio descritto nel precedente art.1.

Rimane inteso che il diritto di posizionare e mantenere i cavi e le strutture di cui sopra, trova titolo nel presente contratto ed è strettamente correlato alla funzionalità dell'impianto.

La conduttrice dichiara che l'impianto è stato realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge.

Al termine della locazione dell'immobile 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 ad eventuali lavori e alla fornitura dei servizi di telecomunicazioni. 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 conduttrice.

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

ART. 4 - CANONI

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 12.260,00 (Euro dodicimiladuecentosessanta/00), da corrispondere in rate semestrali anticipate di Euro 6.130,00 (Euro seimilacentotrenta/00) IVA *esclusa*, ciascuna, da pagarsi, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Banca Popolare di Lodi, Agenzia di Somma Lombardo sportello di Casorate Sempione sul conto corrente n. 000000259012, ABI 05164, CAB 50560, IBAN code IT54F0516450560000000259012, intestato a Comune di Casorate Sempione.

Il canone è da intendersi onnicomprensivo sia delle aree locate sia delle aree concesse per il passaggio di cavi e quant'altro necessario per il funzionamento della stazione radio base, come meglio specificato nell'art.1.

Il canone predetto si intende lordo di eventuali ritenute di legge e, dietro richiesta scritta a mezzo raccomandata, potrà essere aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 75% 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. ai sensi della Legge n. 392/78 e comunque in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti al momento della stipula del presente contratto. Il canone di locazione decorrerà e sarà versato a partire dalla data di cui all'art. 2.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo, superiore ai sessanta giorni (60 giorni) dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Conduttrice, sono dovuti interessi di mora, qualora superiori a euro 5,00 (cinque/00) nella misura del tasso legale di interesse, fissato ex art. 1284 del codice civile, per i primi 60 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.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito alla Legge 392/78 all'art. 9) che gli oneri accessori siano interamente a carico del Locatore dell'Immobile.

ART. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI

Per patto espresso la Locatrice, concede alla Condittrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente contratto, a terzi, che siano gestori del pubblico servizio o che a questi siano legati con un rapporto riguardante la stazione radio base, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta; nel caso di cessione a terzi che non siano quelli sopra indicati, la cessione medesima seguirà, le regole di legge.

E' comunque riconosciuta alla Condittrice la facoltà di sublocare la porzione locata a terzi.

In caso di sublocazione viene pattuito tra le parti un aumento del canone annuale di locazione del 15% calcolato sul canone al momento della sublocazione. Resta inteso tra le parti che, nel caso in cui l'operatore ospitato da Wind dovesse lasciare la postazione sublocata, il canone di locazione dovrà ritornare quello iniziale di rinegoziazione, aumentato degli aggiornamenti Istat vigente l'anno in corso.

E' fatto divieto di cedere, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal singolo contratto di locazione, senza preventiva approvazione esplicita da parte di Wind.

In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare oggetto di nessun 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 mandanti ad esigere e le deleghe all'incasso. Le parti concordano altresì espressamente che la violazione di quanto disposto ai punti precedenti dà diritto a Wind di risolvere il rapporto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, con conseguente diritto di Wind 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 l'immobile locato ovvero locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto, spetterà alla Condittrice il diritto di prelazione sia in caso di vendita sia in caso di nuova locazione.

ART. 6 - CONDIZIONE RISOLUTIVA E RECESSO ANTICIPATO

6.1 Il Locatore consente che la Condittrice possa, ai sensi dell'art.27 - comma VII - legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, con preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera

raccomandata con avviso di ricevimento.

6.2 Le parti stabiliscono che la locatrice non avrà diritto a pretendere alcuna somma a nessun titolo (in via meramente esemplificativa e non esaustiva a titolo di canone, di risarcimento danni sia contrattuali sia extracontrattuali, o indennitario) ove la Conduttrice eserciti la facoltà di cui al punto 6.1.

ART. 7- REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

In deroga a quanto previsto dalla legge (Art. 8 L. 392/78) le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute totalmente dalla Conduttrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Conduttrice.

A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le parti eleggono domicilio:

La Locatrice: Via De Amicis, 7 - 21011 Casorate Sempione (VA)

La Conduttrice: Via Cesare Giulio Viola, 48 – 00148 Roma

ART. 8 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia derivante dal presente contratto, sarà esclusivamente competente il foro di Roma.

Data,

La Locatrice

La Conduttrice

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale la locatrice in relazione al disposto nell'art. 1341 C.C. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 2) (Durata), 3) (Destinazione e uso dell'immobile), 5) (Cessione del contratto e dei crediti), 6) (Condizione risolutiva e recesso anticipato), 8) (Foro competente).

Per accettazione

La Locatrice
