

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il Comune di Cattolica (RN), con sede in Piazza Roosevelt, 5 – P.Iva: 0034840401, nella persona del Responsabile del Servizio Settore .... – ....., xxxxx, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, in quale interviene nel presente atto per conto e nell'interesse della suddetta Amministrazione Comunale, in esecuzione della Delibera di GC ....., ed in seguito indicata come " Locatore"

e

Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A., con sede legale in Milano (MI), via Gaetano Negri n.1, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P.IVA 08936640963, nella persona del Sig. .... nato a ..... (.....), il ...../...../..... domiciliato per la carica in Milano (MI) presso la Sede della Società in qualità di procuratore speciale della Società medesima, di seguito indicata come "conduttore" (o "INWIT"), (qui di seguito singolarmente la "Parte", congiuntamente le "Parti")

### PREMESSO CHE

- a) in data 21 maggio 2015, è stato stipulato tra il comune di Cattolica e la Vodafone Omnitel NV un contratto di locazione rep. Int. N.233/2015 (di seguito il "Contratto Originario"), registrato presso l'ufficio del registro di xxxxx, in data xxxx, al numero xxxx, serie xxxx, avente ad oggetto di una porzione terreno di circa 30 mq sita nel Comune di Cattolica (RN) via via Battara, distinta al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 2 particella 4260, oggi 4326 a seguito di frazionamento catastale, e utilizzato per l'installazione di una stazione radio base(qualificato come "Contratto Originario");
  - b) in data 2 dicembre 2019, con atto di scissione parziale in favore di società preesistente, ai rogiti del dr. Carlo Marchetti, notaio in Milano, rep. 15365, racc. 8235, Vodafone Italia S.p.A. (già Vodafone Omnitel B.V., già Vodafone Omnitel N.V.) ha assegnato per scissione alla Vodafone Towers s.r.l., le infrastrutture passive e i contratti di locazione che danno diritto alla disponibilità di spazi di proprietà e/o legittima detenzione di terzi, compreso quello di cui trattasi;
  - c) con atto del Notaio Carlo Marchetti di Milano Repertorio n. 15584, Raccolta n.8372 e avente effetto dal 31 marzo 2020 è avvenuta la fusione per incorporazione della società Vodafone Towers S.r.l., società del Gruppo Vodafone con unico socio, con sede in Via Lorenteggio 240, Milano, Partita IVA 10934930966, nella società Infrastrutture Wireless italiane S.p.A. (di seguito anche "INWIT"), subentrando a Vodafone Towers S.r.l. in tutti i diritti ed obblighi ad esso inerenti;
  - d) sull'infrastruttura passiva realizzata su detto immobile e negli spazi fisici dello stesso sono stati installati e risultano ivi insistenti apparati di Vodafone;
  - e) con la stipula del presente contratto (di seguito il "Contratto") le Parti intendono risolvere consensualmente ed in via anticipata, per come in effetti risolvono, a far data dal 31/12/2021 il Contratto Originario, in relazione al quale le parti stabiliscono che l'importo di Euro 30.500,00 (trentamila/500) a titolo di arretrati verrà versato dal conduttore in esito ed in esecuzione all'accordo di mediazione sottoscritto fra le parti, in cui si dichiara l'intenzione della stipula del presente nuovo contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile di cui in lettera a) di premessa, come meglio identificato al successivo Art. 1 – Oggetto, avente efficacia dalla Data di Efficacia come di seguito definita; Si precisa che il pagamento degli arretrati avverrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo;
- tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue

### ART. 1 – Oggetto

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, avente ad oggetto di una porzione terreno di circa 30 mq sita nel Comune di Cattolica (RN) via via Battara, distinta al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 2 particella 4326 il tutto come risulta dall'allegata planimetria sub lett. a).

Il locatore, nella sua qualità di proprietario dell'immobile dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del conduttore.

Le Parti espressamente prevedono che il presente contratto sarà opponibile ai terzi ex art. 1602 c.c. in virtù del quale gli acquirenti dell'immobile in oggetto subentreranno di diritto nei diritti e nelle obbligazioni del presente contratto.

A tal proposito, il locatore si impegna a far rispettare il presente contratto anche in caso di alienazioni o cessione dell'immobile stesso e garantisce al conduttore che i terzi acquirenti o cessionari dell'immobile locato proseguiranno nel rapporto contrattuale di locazione per tutta la sua durata ed alle condizioni pattuite.

Resta inteso che la presente disposizione sarà applicabile anche laddove l'immobile locato venga a qualunque titolo ceduto nell'ambito di un trasferimento d'azienda.

Le Parti espressamente pattuiscono che, nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso o locare a terzi la porzione di immobile locata, spetterà al conduttore il diritto di prelazione.

Al riguardo il Locatore si impegna ad interpellare il conduttore tramite comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e il conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione spettantegli entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del Locatore.

Il conduttore dovrà mantenere ed usare la porzione di immobile locato con diligenza, per sé, i suoi dipendenti, fornitori e clienti e chiunque vi acceda. Gli eventuali danni che dovessero verificarsi in dipendenza di guasti o rotture o per difetto di manutenzione e prevenzione resteranno ad esclusivo carico del conduttore nella misura, e limitatamente alle ipotesi, in cui i danni suddetti siano ascrivibili a responsabilità del conduttore medesimo a titolo di dolo o colpa grave, con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

## **ART. 2 – Scopo della locazione**

2.1 L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per l'installazione e l'esercizio di impianti e infrastrutture per reti di radio e tele/videocomunicazione elettronica (le "Infrastrutture"). Il locatore prende atto che il conduttore fornisce infrastrutture e relativi servizi a terzi operatori di servizi di radio e tele/videocomunicazione elettronica, con qualunque tecnologia esistente o futura ed acconsente a che il conduttore possa utilizzare per detto scopo l'immobile senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone. Il locatore prende altresì atto che sulle Infrastrutture e negli spazi fisici dell'Immobile sono stati legittimamente installati, in esecuzione del Contratto Originario e risultano pertanto ivi insistenti, apparati di Vodafone e che, di conseguenza, la presenza di detti apparati non può determinare né determina alcun onere ulteriore a carico di Inwit e/o di Terzi e/o incremento alcuno del corrispettivo rispetto a quanto pattuito nel successivo Art. 5 – Canoni.

2.2 Il conduttore potrà, quindi, a sua cura, comunque senza oneri a carico del locatore: eseguire sull'immobile gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione delle Infrastrutture, nonché quelli per la loro allocazione integrazione, modifica e sostituzione. Potrà inoltre installare, mantenere, integrare e modificare anche all'esterno dell'immobile cavi elettrici e telefonici, sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi e manufatti, sistemi radianti, sostegni per antenne ed impianti di telecomunicazione in ponte radio, apporre cartelli, targhe, tabelle anche non relativi all'attività esercitata nonché eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi. In ragione di quanto sub 2.1, il Locatore concede 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.

2.3 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 locatore riconosce al conduttore la facoltà di richiedere alle competenti autorità le autorizzazioni necessarie e qualora fosse indispensabile, si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del conduttore.

2.4 Resta inteso che, alla fine della locazione, la conduttrice non potrà richiedere nulla a titolo di indennizzo per i lavori eseguiti sull'immobile oggetto del presente contratto e si applicherà la previsione di cui all'art. 8.

## **ART. 3 – Durata**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei).

Il presente contratto potrà essere rinnovato unicamente a seguito di puntuale delibera di Giunta del Comune.

La locazione inizierà a decorrere dal 01/01/2022 (Data 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 A.R., almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **ART. 5 – Canoni**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 3.000,00 (tremila/00), da corrispondersi entro la prima decade di ogni anno con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito \_\_\_\_\_, di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Ag. \_\_\_\_\_,

Paese	Ceck Digit IBAN	CIN	ABI	CAB	Conto Corrente

Il canone sarà corrisposto previa presentazione di fattura, che il locatore dovrà emettere, intestate a Infrastrutture Wireless S.p.A., via Gaetano Negri n.1, Milano, dovranno essere inviate mediante l'utilizzo del canale SDI (Sistema Documentale Integrato), utilizzando il formato della "fattura PA", come previsto dall'art.1, comma 909 dalla Legge n. 205/2017 ed a seguito del provvedimento Agenzia delle Entrate Prot. n. 89757/2018 del 30 aprile 2018, e del decreto-legge n. 79 del 28 giugno 2018.

I documenti trasmessi verso "SDI" dovranno riportare il "Codice Destinatario" 0G6TBBX con le modalità previste dallo split payment.

A partire dal secondo anno di locazione, ovvero dal 01/01/2023, il canone potrà essere aggiornato, previa espressa richiesta del locatore da formularsi per iscritto di anno in anno, 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. Gli aggiornamenti di canone dovranno essere fatturati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT. Le Parti precisano che, ai fini del primo aggiornamento del canone, l'importo di canone da considerare è pari a € 3.000,00 (€ tremila/00), ovvero al canone annuale iniziale come determinato al primo comma del presente articolo.

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

#### **ART. 6 – Facoltà in capo al conduttore**

Il conduttore, ferma restando la propria responsabilità per il pagamento del canone, ha facoltà di cedere in tutto o in parte il presente contratto o i suoi diritti nonché, a titolo esemplificativo e non esaustivo di sublocare, concedere in uso e/o in comodato e/o in ospitalità, in tutto o in parte, gli immobili locati.

Nel qual caso il conduttore dovrà far prendere visione di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, facendolo obbligare a sua volta al loro rispetto.

#### **ART. 7 – Manutenzione**

Il conduttore provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli spazi locati, mentre tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere eseguiti a cura e spese del locatore.

Ai fini della manutenzione degli impianti, attrezzature, infrastrutture nonché degli apparati installati e per ogni necessità di servizio il locatore concede al conduttore garanzie all'accesso all'immobile locato ed alle relative strutture e pertinenze in qualsiasi momento.

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 rivestano il carattere d'urgenza saranno espletate dalle ore 8 alle ore 17.

#### **ART. 8 – Ripristino**

Al termine della locazione il conduttore provvederà a propria cura e spese alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'immobile locato.

Il locatore garantisce che l'immobile locato è a norma con le vigenti normative anche in tema di salute e sicurezza ed in particolare non risulti inquinato da rifiuti. I costi di eventuali bonifiche del terreno resesi necessarie saranno a carico del locatore, che manleverà il conduttore ed i suoi dipendenti e/o incaricati per ogni possibile danno indotto, anche nei confronti di terzi.

Il locatore si impegna a garantire l'accesso di imprese incaricate dal conduttore per l'effettuazione degli interventi di cui sopra.

A maggior esplicitazione di detto impegno, il locatore dichiara e riconosce che tale accesso potrà avvenire in ogni tempo ed indipendentemente da qualsivoglia diritto vantato del 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. Le disposizioni di cui al presente contratto produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

#### **ART. 10 – Trattamento di dati personali ai sensi della normativa sulla privacy**

Per l'esecuzione del presente contratto non è prevista tra le Parti alcuna comunicazione o condivisione di dati personali riferibili a soggetti diversi dalle Parti contrattuali, ai sensi del Regolamento 2016/679/EU (Regolamento generale sulla protezione dei dati) ed alle ulteriori disposizioni normative vigenti in materia di protezione dei dati personali (d'ora in avanti congiuntamente "normativa sul trattamento dei dati personali applicabile").

Qualora, ai fini del presente contratto, entrambe le Parti, in qualità di autonomo Titolare, raccolgano dati personali direttamente presso l'interessato o presso terzi, entrambe le Parti medesime si impegnano ad effettuare i relativi trattamenti nel pieno rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali applicabile.

Le Parti, ognuna per quanto di competenza, si impegnano a mantenersi reciprocamente indenni da ogni contestazione, azione o pretesa avanzate nei suoi confronti da parte degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità a seguito di eventuali inosservanze alla normativa sul trattamento dei dati personali applicabile.

#### **ART. 11 – Codice etico e D.Lgs 231/01 e Anticorruzione**

11.1 Il Comune di Cattolica dichiara di aver preso visione, in sede di sottoscrizione del presente Accordo, della versione corrente del Codice Etico e di Condotta, dei Principi di Comportamento e della Policy Anticorruzione del Gruppo Telecom Italia, pubblicati sul sito aziendale <http://www.inwit.it/governance/sistema-di-governance>, e si impegna, nell'esecuzione del Contratto, a rispettare i principi etico-comportamentali ivi previsti, ove applicabili e nei limiti in cui non siano in contrasto con i principi etico-comportamentali contenuti nei documenti indicati al seguente punto 2.

11.2 INWIT dichiara di aver preso visione, in sede di sottoscrizione del presente Contratto, del Codice di Condotta e Disciplina (o Codice di Comportamento) pubblicato sul sito [.....] e del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (o simile) pubblicato sul sito [.....] e si impegna, nell'esecuzione del Contratto, a rispettare i principi etico-comportamentali ivi previsti, ove applicabili e nei limiti in cui non siano in contrasto con i principi etico-comportamentali contenuti nei documenti indicati al precedente punto 1.

11.3 Le Parti si impegnano, inoltre, al rispetto delle vigenti disposizioni di legge e/o regolamento in materia di anti-corruzione applicabili in relazione all'esecuzione del Contratto. In particolare, ciascuna Parte dichiara e garantisce che la Parte medesima, i suoi dipendenti e/o collaboratori e/o qualsiasi soggetto comunque coinvolto, a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle attività afferenti il presente Contratto, non hanno compiuto e/o ommesso azioni né compiranno e/o ometteranno azioni che direttamente e/o indirettamente potrebbero costituire una violazione di una qualunque delle disposizioni di legge e/o regolamento in materia di anticorruzione applicabili.

11.4 L'osservanza delle leggi applicabili in materia di anti-corruzione e dei principi etico comportamentali contenuti nei documenti sopra indicati è da considerarsi parte integrante e sostanziale degli obblighi assunti dalle Parti con il presente Contratto. La violazione anche di uno soltanto degli obblighi previsti dal

presente Art. costituisce grave inadempimento, che legittima la parte non inadempiente a risolvere il Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatto salvo in ogni caso ogni altro rimedio di legge, incluso il diritto al risarcimento del danno subito anche per azioni da parte di terzi.

**ART. 12 – 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. 13 – Clausole fiscali e registrazione del contratto**

Il presente contratto dovrà essere registrato a spese e cura del conduttore

**Art. 14 – Domicili contrattuali**

A tutti gli effetti del presente Contratto le parti eleggono domicilio in:

Il locatore: al domicilio indicato.

Il conduttore: al seguente indirizzo operativo: via Gaetano Negri n. 1, Milano (MI).

**Art. 15 – Disposizioni finali**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente 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.

Cattolica li \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Il Locatore

Il Conduttore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_