



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 649 DEL 19/08/2022

PROCEDURA DI MEDIACONCILIAZIONE IN AMBITO DI CONTRATTI LOCATIVI TRA COMUNE E SOCIETA' "INWIT" SPA - PRESA D'ATTO DEL VERBALE DI CONCILIAZIONE E RELATIVO ACCORDO - APPROVAZIONE NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI AREE COMUNALI ADIBITE ALL'INSTALLAZIONE ED ESERCIZIO DI IMPIANTI ED INFRASTRUTTURE DI STAZIONI RADIO BASE IN VIA BATTARA E IN VIA DELLE RIMEMBRANZE - ACCERTAMENTO SOMME VERSATE DAL CONDUTTORE PER CANONI PREGRESSI E NUOVI CANONI ANNUI-

CENTRO DI RESPONSABILITA'
SETTORE 05

SERVIZIO
PATRIMONIO

DIRIGENTE RESPONSABILE
Gaddi Baldino

IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 71 e 72 del 30/12/2021, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2022-2024;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 13/01/2022, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2022-2024: assegnazione risorse finanziarie;

Dato atto che:

- a) in data 21/05/2015, è stato stipulato tra il Comune di Cattolica e la Vodafone Omnitel NV un contratto di locazione Reg. Int. N. 233/2015, avente ad oggetto una porzione terreno di circa 30 mq., sita nel Comune di Cattolica (RN) – via Battarra (i467RN), distinta al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 2 particella 4260 parte, al fine di consentire al conduttore l'installazione ed il mantenimento in esercizio di una stazione radio base, comprensiva di strutture, antenna ed apparecchiature radio per la diffusione del segnale radiotelefonico (complessivamente, l'”**Antenna**”);
- b) in data 25/11/2016, è stato stipulato tra il Comune di Cattolica e Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. un contratto di locazione Reg. Int. N. 303/2016, avente ad oggetto una porzione di terreno di circa 35 mq., sita nel Comune di Cattolica (RN) via delle Rimembranze (i329RN), distinta al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 5 particella 152 parte, al fine di consentire al conduttore l'installazione ed il mantenimento in esercizio di una stazione radio base, comprensiva di strutture, antenna ed apparecchiature radio per la diffusione del segnale radiotelefonico (complessivamente, l'”**Antenna**”);
- c) nel prosieguo dei predetti rapporti locativi, all'originaria conduttrice “Vodafone Omnitel” è subentrata la “Vodafone Italia” S.p.A. ed ancora, a seguito di scissione societaria, il gruppo Vodafone costituiva il ramo Towers e, il predetto contratto, veniva trasferito a “Vodafone Towers” S.r.l. Da ultimo, a decorrere dal 31 marzo 2020, in seguito alla fusione per incorporazione dell'anzidetta “Vodafone Towers” S.r.l. nella società “Infrastrutture Wireless Italiane” S.p.A. (anche INWIT), con atto in data 25.03.2020 15584 rep. 8372 racc. a rogito Notaio Carlo Marchetti di Milano, quest'ultima ha assunto la titolarità dei rapporti controversi già facenti capo alla prima;
- d) il Comune di Cattolica, adducendo il mancato pagamento di taluni canoni

- contrattualmente pattuiti, riferiti alle annualità 2020, 2021 e fino al 30.06.2022, ha proceduto a diffidare formalmente al pagamento l'anzidetta società conduttrice;
- e) la medesima contestava la suddetta debenza invocando l'applicazione delle modifiche legislative nel frattempo intervenute con applicazione, in attuazione anche alla direttiva europea 2014/61/UE, dell'art. 93 Dlgs. n. 259/2003 nei rapporti *inter partes* e, quindi, del canone unico pari ad € 800,00 ad impianto ex art. 1, comma 831 bis – legge n. 108/2021;
- f) il Comune di Cattolica, prima di azionare la propria pretesa creditoria innanzi al competente Tribunale Civile di Rimini, ha promosso preventivamente il procedimento di mediazione obbligatorio ex art. 5 Dlgs 28/10 avanti l'Organismo ADR di Rimini – **PROC. RN 138/22**;
- g) a seguito di quanto sopra, onde evitare l'alea del giudizio anche per i recenti ed articolati diversi orientamenti giurisprudenziali e dottrinali in materia, le parti hanno valutato e deciso di farsi reciproche concessioni ex art 1965 e ss cc, e senza riconoscimento alcuno delle rispettive pretese, hanno definito bonariamente la succitata controversia con firma reciproca del verbale di conciliazione in data 14 luglio u.s. in atti depositato;

Considerato che l'anzidetta conclusione bonaria ha determinato la stesura di specifico accordo tra le Parti che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto ed al quale si rinvia;

- che i punti salienti dell'accordo sono:

- a)- Risoluzione consensuale e anticipata a far data dal 30 giugno 2022 dei succitati contratti Reg. n. 233/2015 e Reg. n. 303/2016, con sottoscrizione di due nuovi contratti di locazione per il mantenimento e l'esercizio dei due impianti "radio-base" siti, rispettivamente in Via Battarra e Via delle Rimembranze, a far data dal 1 luglio 2022 e della durata di anni 6 (sei);
- b)- Riconoscimento di un canone annuo di € 3.000,00 (fuori campo IVA) per ogni contratto, onnicomprensivo di ogni onere e senza alcuna maggiorazione per eventuali ospitalità di altri gestori;
- c)- Pagamento da parte di "Inwit" S.p.A. di complessivi € 30.500,00 onnicomprensivo, a titolo di arretrati riferiti alle annualità 2020, 2021 e fino al 30.06.2022, relativamente al contratto Reg. int. n. 233/2015 (Via Battarra) a totale tacitazione di ogni pretesa del locatore;
- d)- Pagamento da parte di "Inwit" S.p.A. di complessivi € 11.500,00 onnicomprensivo, a titolo di arretrati riferiti all'annualità 2021 e fino al 30.06.2022, relativamente al contratto Reg. int. n. 303/2016 (Via Rimembranze) a totale tacitazione di ogni pretesa del locatore;

Visti i due nuovi contratti di locazione sottoscritti tra le Parti in data 14 luglio u.s. che, depositati in atti, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

ed ai quali si rinvia;

Preso atto che in conformità a quanto previsto sia dal suindicato accordo, sia dai succitati contratti, la società "Inwit" S.p.A. ha versato la complessiva somma di € 48.000,00 (b+c+d) precisando, a tal proposito, che la quota parte di € 20.483,54 risulta già accertata sul capitolo entrata 560000 residuo 2020 (acc. 165/2020) mentre la differenza pari ad € 27.516,46 (€ 48.000,00 - € 20.483,54) andrà accertata sul medesimo capitolo del bilancio corrente;

Ritenuto quindi di procedere in merito;

Visto, inoltre,;

- il D.lgs. n. 267/2000;
- il D.lgs. n. 165/2001;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

D E T E R M I N A

1)- di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2)- di prendere atto del verbale di conciliazione sottoscritto in data 14 luglio u.s. in atti depositato, con il quale è stata definita bonariamente la controversia tra Comune di Cattolica (locatore) e società "Infrastrutture Wireless Italiane" S.p.A. e/o "INWIT" S.p.A. (conduttore), con sede legale in Milano – Via Gaetano Negri n. 1 (P.IVA: 08936640963), giusta procedura di mediazione ex art. 5 Dlgs 28/2010 avanti l'Organismo ADR di Rimini (PROC. N. RN/138/22) attivata dal Comune per mancato pagamento canoni annualità 2020, 2021 e fino al 30.06.2022, in merito a n. 2 (due) contratti di locazione Reg. int. n. 233/2015 e Reg. int. n. 303/2016, per l'installazione, il mantenimento e l'esercizio di due impianti "radio-base" in aree comunali site, rispettivamente in Via Battarra e in Via delle Rimembranze;

3)- di dare atto che l'anzidetta conclusione bonaria ha determinato la stesura di specifico accordo tra le Parti, sottoscritto sempre in data 14 luglio, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto ed al quale si rinvia;

4)- di dare altresì atto che per effetto di detto accordo si è addivenuti alla Risoluzione consensuale e anticipata a far data dal 30 giugno 2022 dei succitati contratti originari Reg. n. 233/2015 e Reg. n. 303/2016, **con sottoscrizione di due nuovi contratti di locazione per il mantenimento e l'esercizio dei già citati due impianti "radio-base" siti in Via Battarra (i467RN) e in Via delle Rimembranze (i329RN), a far data dal 1 luglio 2022 e con durata di anni 6 (sei)**, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ed ai quali si rinvia;

5)- di dare atto, inoltre, **che "Inwit" S.p.A. riconosce e paga un canone annuo di € 3.000,00 (fuori campo IVA) per ognuno dei due contratti**, omnicomprensivi di ogni onere e senza alcuna maggiorazione per eventuali ospitalità di altri gestori, mentre a totale tacitazione di ogni pretesa del Comune locatore, **"Inwit" S.p.A. pagherà la complessiva somma € 30.500,00 omnicomprensiva ed a titolo di arretrati riferiti alle annualità 2020, 2021 e fino al 30.06.2022, relativamente al contratto Reg. int. n. 233/2015 (Via**

Battarra), nonché € 11.500,00 omnicomprensivi ed a titolo di arretrati riferiti all'annualità 2021 e fino al 30.06.2022, relativamente al contratto Reg. int. n. 303/2016 (Via Rimembranze);

6)- di dare ancora atto che in conformità a quanto previsto sia dal suindicato accordo, sia dai succitati contratti, **la società "Inwit" S.p.A. ha versato la complessiva somma di € 48.000,00** precisando, a tal proposito, **che la quota parte di € 20.483,54 risulta già accertata sul capitolo entrata 560000 residuo bilancio 2020 (acc. 165/2020), mentre la differenza pari ad € 27.516,46 (€ 48.000,00 - € 20.483,54) andrà accertata ex novo sul medesimo capitolo del bilancio corrente (p.d.c. 3.01.03.02.001);**

7)- **di demandare quindi l'ufficio ragioneria ad emettere specifiche note contabili** in riferimento sia al pagamento dei sopracitati due canoni locativi, sia dei canoni pregressi, **dando atto che trattasi di operazioni fuori campo Iva ex art. 4 DPR n. 633/72 e ss.mm. nonché ad accertare l'anzidetta, residua somma di complessivi € 27.516,46 come segue:**

- **quanto ad € 13.016,46 per il contratto Reg. int. n. 233/2015 (Via Battarra), di cui la quota parte di € 10.016,46 quale canone pregresso riferita alle annualità 2020, 2021 e fino al 30.06.2022, mentre la residua somma di € 3.000,00 quale canone per il nuovo contratto di locazione periodo "1 luglio 2022 – 30 giugno 2023";**

- **quanto ad € 14.500,00 per il contratto Reg. int. n. 303/2016 (Via delle Rimembranze), di cui la quota parte di € 11.500,00 quale canone pregresso riferita all'annualità 2021 e fino al 30.06.2022, mentre la residua somma di € 3.000,00 quale canone per il nuovo contratto di locazione periodo "1 luglio 2022 – 30 giugno 2023";**

8)- di individuare nella persona del sottoscritto dirigente del settore 5, il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

Patrimonio

Ufficio Contenzioso Affari Legali

Smistatore Settore 5 Tecnico Llpp

Ufficio Contratti

ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica lì, 19/08/2022

Firmato

Gaddi Baldino / Arubapec S.p.a.

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice

dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)

ACCORDO INNANZI AL MEDIATORE ADR
PROCEDURA RN 138/22 – MEDIATORE: AVV. FILIPPO ANDREINI

TRA

Comune di Cattolica (RN), con sede in Piazza Roosevelt, 5 – P.Iva: 0034840401, nella persona del Dirigente del Settore 5 (Ufficio Patrimonio) dr. Baldino GADDI, nato a Rimini il 24/07/1965 (C.F.: GDD BDN 65L24H 294H), domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, il quale interviene nel presente atto per conto e nell'interesse della suddetta Amministrazione Comunale, in esecuzione della Delibera di G. C. n. 119 del 30/06/2022, con l'avv. Patrizia Mussoni

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. 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, in forza di procura a rogito Notaio Sandra de Franchis del 28.05.2020 (Rep. n. 13371 - Racc. n. 6488), di seguito indicata come "INWIT", (qui di seguito anche singolarmente la "Parte", congiuntamente le "Parti"), con l'avv. Alfonso Mezzotero

PREMESSO CHE

- a) in data 21/05/2015, 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 "Primo Contratto Originario"), avente ad oggetto una porzione terreno di circa 30 mq., sita nel Comune di Cattolica (RN) – via Battarra (I467RN) distinta al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 2 particella 4260, oggi 4326 a seguito di frazionamento catastale, al fine di consentire al conduttore l'installazione ed il mantenimento in esercizio di una stazione radio base, comprensiva di strutture, antenna ed apparecchiature radio per la diffusione del segnale radiotelefonico (complessivamente, l'"Antenna");
- b) in data 25/11/2016, è stato stipulato tra il Comune di Cattolica e Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. un contratto di locazione rep. Int. N.303/2016 (di seguito il "Secondo Contratto Originario"), avente ad oggetto una porzione di terreno di circa 35 mq sita nel Comune di Cattolica (RN) via delle Rimembranze, (I329RN) distinta al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 5 particella 152, oggi 287 a seguito di frazionamento catastale, al fine di consentire al conduttore l'installazione ed il mantenimento in esercizio di una stazione radio base, comprensiva di strutture, antenna ed apparecchiature radio per la diffusione del segnale radiotelefonico (complessivamente, l'"Antenna");
- c) nel prosieguo del rapporto locatizio all'originaria conduttrice Vodafone Omnitel è subentrata la Vodafone Italia S.p.A. ed ancora, a seguito di scissione societaria, il gruppo Vodafone costituiva il ramo Towers e il predetto contratto veniva trasferito a Vodafone Towers S.r.l. Da ultimo, a decorrere dal 31 marzo 2020, in seguito alla fusione per incorporazione della innanzi detta società Vodafone Towers



S.r.l. nella società Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A., con atto in data 25.03.2020 15584 rep. 8372 racc. a rogito Notaio Carlo Marchetti di Milano, quest'ultima ha assunto la titolarità dei rapporti controversi già facenti capo alla prima;

- d) Il Comune di Cattolica adducendo il mancato pagamento di taluni canoni contrattualmente pattuiti, riferiti alle annualità 2020, 2021 e fino al 30.06.2022 di €.30.500,00 per il Primo Contratto Originario di cui in premessa "A" del 21.05.2015 e alle annualità 2021 e fino al 30.06.2022 per la somma di €.11.500,00 per il Secondo Contratto Originario di cui in premessa "B" del 25.11.2016, ha rivolto la propria pretesa di pagamento interamente nei confronti di Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A.;
- e) Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. ha contestato l'avversa pretesa creditoria, invocando l'eterointegrazione dei suddetti due contratti anche in forza delle modifiche legislative intervenute ed, in particolare, invocando l'applicazione dell'art 93 Dlgs 259/03 nei rapporti *inter partes*;
- f) il Comune di Cattolica, prima di azionare la propria pretesa creditoria innanzi al competente Tribunale Civile di Rimini, ha promosso preventivamente il procedimento di mediazione obbligatorio ex art. 5 Dlgs 28/10 avanti l'Organismo ADR di Rimini – PROC. RN 138/22;
- g) sono seguiti contatti tra le parti che hanno condotto le stesse - onde evitare l'alea del giudizio e il pericolo connesso al diversi, recenti, orientamenti giurisprudenziali e dottrinali, ivi comprese le articolate interpretazioni sulle modifiche legislative e loro ambito di applicazione - a farsi reciproche concessioni ex art 1965 e ss cc, e senza riconoscimento alcuno delle rispettive pretese, avendo le parti interesse a definire bonariamente e in via definitiva –per il tramite del presente accordo- la controversia tra loro Intercorsa, si sono convenute le seguenti

CONDIZIONI

Parte sostale del Verbale di incontro in mediaconciliazione in alinea.

- 1) le Parti Comune di Cattolica e Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A., avendone la capacità e titolarità, a prescindere dalla data di ritenuta scadenza o cessazione dei sopracitati Contratti di Locazione del 21.05.2015 e del 25.11.2016, con l'accettazione della presente proposta – intendono risolvere, come in effetti risolvono consensualmente ed in via anticipata, a far data dal 30.06.2022, i citati Primo Contratto Originario del 21.05.2015 rep. Int. N.233/2015, di cui in premessa "A", e Secondo Contratto Originario del 25.11.2016 rep. Int. N.303/2016 di cui in premessa "B". Se ce ne fosse la necessità, tutti gli adempimenti relativi alla risoluzione dei contratti (ivi compresi i pagamenti delle relative imposte ed eventuali sanzioni), saranno a carico e spese della Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A.
- 2) Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. si obbliga al pagamento, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo e dalla contestuale stipula dei nuovi contratti di locazione di cui ai successivi punti 4 e 5, al Comune di Cattolica dell'importo di €.30.500,00 (euro trentamillacinquecento/00), onnicomprensivo di ogni onere e senza alcuna maggiorazione per



eventuali ospitalità di altri gestori, a titolo di arretrati riferiti alle annualità 2020, 2021 e fino al 30.06.2022 sul Primo Contratto Originario (i467RN) del 21.05.2015; il Comune di Cattolica, ricevuto il predetto pagamento, dichiara di non avere più nulla a pretendere da INWIT con riferimento al predetto contratto di cui in premessa "A", nonché a ogni pretesa anche solo riconducibile al medesimo, ritenendosi completamente e definitivamente tacitato. Tale l'importo è versato da Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito "Unicredit Banca" S.p.A. Agenzia di Cattolica (RN),

Paese	Ceck Digit IBAN	CIN	ABI	CAB	Conto Corrente
IT	IT 20 Z 0200867750000010557764	Z	02008	67750	000010557764

- 3) Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. si obbliga al pagamento, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo e dalla contestuale stipula dei nuovi contratti di locazione di cui ai successivi punti 4 e 5, al Comune di Cattolica dell'importo di €11.500,00 (euro undicimilacinquecento/00), onnicomprensivo di ogni onere e senza alcuna maggiorazione per eventuali ospitalità di altri gestori, a titolo di arretrati riferiti alle annualità 2021 e fino al 30.06.2022 sul Secondo Contratto Originario (i329RN) del 25.11.2016; il Comune di Cattolica, ricevuto il predetto pagamento, dichiara di non avere più nulla a pretendere da INWIT con riferimento al predetto contratto di cui in premessa "B", nonché a ogni pretesa anche solo riconducibile al medesimo, ritenendosi completamente e definitivamente tacitato. Tale importo è versato da Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito "Unicredit Banca" S.p.A. Agenzia di Cattolica (RN),

Paese	Ceck Digit IBAN	CIN	ABI	CAB	Conto Corrente
IT	IT 20 Z 0200867750000010557764	Z	02008	67750	000010557764

- 4) Le parti si obbligano alla stipula, contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, del nuovo contratto di locazione (allegato A al presente accordo) per il mantenimento e l'esercizio dell'impianto radio base sito alla via Battarra in Cattolica (RN), individuato catastalmente al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 2 particella 4326 di mq. 25 (ex mapp. 4260 parte), al canone annuale di € 3.000,00=, onnicomprensivi di ogni onere e senza alcuna maggiorazione per eventuali ospitalità di altri gestori, della durata di anni 6 (sei) a far data del 01/07/2022. La registrazione del contratto sarà eseguita a cura e spese della parte conduttrice. Le Parti si danno reciprocamente atto della natura giuridica dell'area locata.
- 5) Le parti si obbligano alla stipula, contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, del nuovo contratto di locazione (allegato B al presente accordo) per il mantenimento e l'esercizio dell'impianto radio base sito nel Comune di Cattolica (RN) in via delle Rimembranze, individuato catastalmente al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 5 particella 2871 di mq. 79 (ex mapp. 152



parte), al canone annuale di € 3.000,00=, onnicomprensivi di ogni onere e senza alcuna maggiorazione per eventuali ospitalità di altri gestori, della durata di anni 6 (sei) a far data del 01/07/2022. La registrazione del contratto sarà eseguita a cura e spese della parte conduttrice. Le Parti si danno reciprocamente atto della natura giuridica dell'area locata.

- 6) A fronte della stipula *inter partes* dei nuovi contratti di locazione di cui ai precedenti artt. 4 e 5, INWIT effettuerà il pagamento anticipato dei canoni di locazione per l'annualità 2022 (a far data dalla decorrenza della locazione dal 01/07/2022 sino al 30/06/2023), relativi ad entrambi i nuovi contratti di locazione, pari per ciascun contratto ad € 3.000.00, onnicomprensivi di ogni onere e senza alcuna maggiorazione per eventuali ospitalità di altri gestori. Tale pagamento verrà eseguito contestualmente al pagamento degli arretrati, di cui ai punti nn. 2 e 3, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito "Unicredit Banca" S.p.A. Agenzia di Cattolica (RN),

Paese	Ceck Digit IBAN	CIN	ABI	CAB	Conto Corrente
IT	IT 20 Z 0200867750000010557764	Z	02008	67750	000010557764

- 7) In forza dei sopracitati accordi il Comune di Cattolica è autorizzato ad emettere n. 2 note contabili per i canoni annualità 2022/2023 nonché ad emettere ulteriori note contabili a regolarizzazione del pregresso, rispettivamente di € 30.500,00 per il Primo Contratto Originario (I467RN) del 21.05.2015 e di € 11.500,00 per il Secondo Contratto Originario (I329RN) del 25.11.2016. Si precisa che entrambi i succitati nuovi contratti di locazione, così come quelli pregressi come sopra definiti, sono da considerarsi come operazioni fuori campo IVA ex art. 4 DPR n. 633/72 e ss.mm. per mancanza del necessario presupposto soggettivo in quanto l'Ente locale non pone in essere alcuna attività organizzata e/o altra attività già rilevante ai fini IVA.
- 8) Le spese del procedimento di mediazione n. 138/2022, anche di assistenza legale nel procedimento di mediazione, si intendono compensate tra le Parti.
- 9) Il presente Accordo verrà registrato solo in caso d'uso coi relativi oneri a definitivo carico della parte che col proprio comportamento avrà reso necessaria la registrazione.
- 10) Le parti dichiarano che il presente accordo transattivo non è contrario all'ordine pubblico.
- 11) Qualora nel corso della presente convenzione le parti dovessero effettuare trattamento di dati personali, si conformeranno alle disposizioni di legge e, in particolare, del Regolamento (UE) 2016/679 (il "GDPR").
- 12) I legali delle parti dichiarano di rinunciare al beneficio della solidarietà professionale ex art. 13, co. 8, della Legge 247/2012.

Cattolica lì 14/07/2022

Per Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. (INWIT)

Dott. Ferdinando Gobbo

(in qualità di procuratore speciale di INWIT)

Per il Comune di Cattolica

Dott. Baldino Gaddi

L'avv. Patrizia Mussoni e l'avv. Alfonso Mezzotero sottoscrivono la presente per autentica della sottoscrizione e per rinuncia alla solidarietà professionale ex art. 13 L.P.

Avv. Patrizia Mussoni

Avv. Alfonso Mezzotero



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il **Comune di Cattolica (RN)**, con sede in Piazza Roosevelt, 5 – P.Iva: 0034840401, nella persona del Dirigente del Settore 5 (Ufficio Patrimonio) dr. Baldino GADDI, nato a Rimini il 24/07/1965 (C.F.: GDD BDN 65L24H 294H) domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, il quale interviene nel presente atto per conto e nell'interesse della suddetta Amministrazione Comunale, in esecuzione della Delibera di G. C. n. 119 del 30/06/2022, 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. 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, in forza di procura a rogito Notaio Sandra de Franchis del 28.05.2020 (Rep. n. 13371 - Racc. n. 6488), 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"), avente ad oggetto una porzione di terreno di circa 30 mq sita nel Comune di Cattolica (RN) via Battarra, 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) sulla porzione di immobile locata la Conduuttrice ha realizzato e mantiene in esercizio un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, comprensivi di strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori, di proprietà di Inwit S.p.a. o di terzi, il tutto per la diffusione di segnale radiotelefonico (nel seguito "l'Impianto"); sull'infrastruttura passiva realizzata su detto immobile e negli spazi fisici dello stesso sono stati installati e risultano ivi insistenti apparati di Vodafone;
- e) le parti, avendone comune interesse, ritengono di procedere alla stipulazione del presente contratto integralmente novativo e sostitutivo del precedente in data 21/05/2015, Rep. Int. 233/2015, che ritengono ormai caducato e risolto a far data dal 30/06/2022.

Tutto ciò premesso, con il presente contratto di locazione, integralmente novativo e sostitutivo del precedente, tra la Parte locatrice e la Parte conduttrice, di seguito "le Parti" quando indicate congiuntamente, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – Oggetto

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, una porzione di terreno, di mq. 25 sita nel Comune di Cattolica (RN) via Battarra, distinta al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 2, particella 4326 (ex 4260 parte), oltre al mantenimento dei cavidotti necessari agli allacci Enel e Fibra ottica, il tutto come risulta dall'allegata planimetria sub lett. a). Le Parti si danno reciprocamente atto della natura giuridica dell'area locata.

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.

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. 9.

ART. 3 – Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a far data dal **1 luglio 2022 (Data di Efficacia)**.

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

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), omnicomprensivi di ogni onere e senza alcuna maggiorazione per eventuali ospitalità concesse dalla conduttrice a favore di altri gestori. Le Parti precisano che per il 1° anno (01/07/2022 – 30/06/2023) il canone anzidetto sarà versato dal Conduttore in unica soluzione entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito "Unicredit Banca" S.p.A. Agenzia di Cattolica (RN),

Paese	Ceck Digit IBAN	CIN	ABI	CAB	Conto Corrente
IT	IT 20 Z 0200867750000010557764	Z	02008	67750	000010557764

A partire dal secondo anno di locazione, ovvero dal 01/07/2023, il canone dovrà essere versato entro il mese di agosto di ogni anno e sarà 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. Le Parti precisano che, ai fini del primo aggiornamento del canone, l'importo da considerare è pari a € 3.000,00 (€ tremila/00), ovvero al canone annuale iniziale come determinato al primo comma del presente articolo.

Relativamente al pagamento di quanto sopra il Comune emetterà apposita nota contabile con la specifica che trattasi di operazione fuori campo IVA ex art. 4 DPR n. 633/72 e ss.mm. per mancanza del necessario presupposto soggettivo in quanto l'Ente locale non pone in essere alcuna attività organizzata e/o altra attività già rilevante ai fini IVA.

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. Consegna ed accesso alla porzione di immobile

La Conduttrice dichiara che già detiene il pieno e libero godimento della porzione di immobile come già indicata all'art. 1 nei limiti dell'uso convenuto in forza del contratto richiamato nelle premesse (Reg. int. n. 233/2015) e che detta area è liberamente accessibile.

La Conduttrice e gli eventuali soggetti terzi da questa autorizzati avranno facoltà di accedere alla porzione di immobile su cui insiste l'impianto, con qualsiasi mezzo, direttamente o a mezzo di personale da essa incaricato e/o autorizzato munito di chiavi e dei mezzi necessari per l'espletamento della propria attività, in ogni momento e senza restrizioni, per effettuare nel corso della locazione tutti gli interventi relativi alla installazione, conduzione, implementazione, manutenzione, modifica, integrazione, innovazione e controllo dell'impianto, impegnandosi, in ogni caso, a recare il minor disagio possibile alla Parte locatrice e ai terzi.

La Parte locatrice si impegna, altresì, a mantenere a favore della Conduttrice, per tutta la durata della locazione, idoneo percorso di accesso alla porzione di immobile locata anche attraverso aree o fabbricati di terzi o che non siano oggetto della presente locazione.

ART. 8 – 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. 9 – 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 al precedente comma 1.

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. 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, sia del Codice di Condotta e Disciplina (o Codice di Comportamento del Personale Dipendente), sia del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione entrambi pubblicati sul sito istituzionale <http://www.cattolica.net> 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 omissi 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cattolica lì 14/07/2022

La Parte Locatrice
Comune di Cattolica

dr. Baldino Gaddi

La Parte Condutrice
Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. (INWIT S.p.a.)

il procuratore speciale dott. Ferdinando Gobbo

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il **Comune di Cattolica (RN)**, con sede in Piazza Roosevelt, 5 – P.Iva: 0034840401, nella persona del Dirigente del Settore 5 (Ufficio Patrimonio) dr. Baldino GADDI, nato a Rimini il 24/07/1965 (C.F.: GDD BDN 65L24H 294H) domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, il quale interviene nel presente atto per conto e nell'interesse della suddetta Amministrazione Comunale, in esecuzione della Delibera di G. C. n. 119 del 30/06/2022, 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. 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, in forza di procura a rogito Notaio Sandra de Franchis del 28.05.2020 (Rep. n. 13371 - Racc. n. 6488), di seguito indicata come "conduttore" (o "INWIT"), (qui di seguito singolarmente la "Parte", congiuntamente le "Parti")

PREMESSO CHE

- a) in data 25/11/2016, è stato stipulato tra le parti un contratto di locazione rep. Int. N.303/2016 (di seguito il "Contratto Originario"), avente ad oggetto una porzione di terreno di circa 35 mq sita nel Comune di Cattolica (RN) via delle Rimembranze, distinta al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 5 particella 152, oggi 2871 a seguito di frazionamento catastale, e utilizzato per l'installazione di una stazione radio base (qualificato come "Contratto Originario");
- b) sulla porzione di immobile locata la Condittrice ha realizzato e mantiene in esercizio un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, comprensivi di strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori, di proprietà di Inwit S.p.a. o di terzi, il tutto per la diffusione di segnale radiotelefonico (nel seguito "l'Impianto"); sull'infrastruttura passiva realizzata su detto immobile e negli spazi fisici dello stesso sono stati installati e risultano ivi insistenti apparati di Tim;
- c) le parti, avendone comune interesse, ritengono di procedere alla stipulazione del presente contratto integralmente novativo e sostitutivo del precedente in data 25/11/2016, Rep. Int. 303/2016, che ritengono ormai caducato e risolto a far data dal 30/06/2022.

Tutto ciò premesso, con il presente contratto di locazione, integralmente novativo e sostitutivo del precedente, tra la Parte locatrice e la Parte conduttrice, di seguito "le parti" quando indicate congiuntamente, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – Oggetto

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, una porzione di terreno di mq. 79 sita nel Comune di Cattolica (RN) via delle Rimembranze, distinta al N.C.T. del Comune di Cattolica al foglio 5 particella 2871 (ex 152 parte), oltre al mantenimento dei cavidotti necessari agli allacci Enel e Fibra ottica, il tutto come risulta dall'allegata planimetria sub lett. a). Le Parti si danno reciprocamente atto della natura giuridica dell'area locata.

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.

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 Telecom 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 9.

ART. 3 – Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a far data dal **1 luglio 2022 (Data di Efficacia)**.

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

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), omnicomprensivi di ogni onere e senza alcuna maggiorazione per eventuali ospitalità concesse dalla conduttrice a favore di altri gestori. Le Parti precisano che per il 1° anno (01/07/2022 – 30/06/2023) il canone anzidetto sarà versato dal Conduttore in unica soluzione entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito "Unicredit Banca" S.p.A. Agenzia di Cattolica (RN),

Paese	Ceck Digit IBAN	CIN	ABI	CAB	Conto Corrente
IT	IT 20 Z 0200867750000010557764	Z	02008	67750	000010557764

A partire dal secondo anno di locazione, ovvero dal 01/07/2023, il canone dovrà essere versato entro il mese di agosto di ogni anno e sarà 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. Le Parti precisano che, ai fini del primo aggiornamento del canone, l'importo da considerare è pari a € 3.000,00 (€ tremila/00), ovvero al canone annuale iniziale come determinato al primo comma del presente articolo. Relativamente al pagamento di quanto sopra il Comune emetterà apposita nota contabile con la specifica che trattasi di operazione fuori campo IVA ex art. 4 DPR n. 633/72 e ss.mm. per mancanza del necessario presupposto soggettivo in quanto l'Ente locale non pone in essere alcuna attività organizzata e/o altra attività già rilevante ai fini IVA.

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. Consegna ed accesso alla porzione di immobile.

La Condittrice dichiara che già detiene il pieno e libero godimento della porzione di immobile come già indicata all'art. 1 nei limiti dell'uso convenuto in forza del contratto richiamato nelle premesse (Reg. int. n. 303/2016) e che detta area è liberamente accessibile.

La Condittrice e gli eventuali soggetti terzi da questa autorizzati avranno facoltà di accedere alla porzione di immobile su cui insiste l'impianto, con qualsiasi mezzo, direttamente o a mezzo di personale da essa incaricato e/o autorizzato munito di chiavi e dei mezzi necessari per l'espletamento della propria attività, in ogni momento e senza restrizioni, per effettuare nel corso della locazione tutti gli interventi relativi alla installazione, conduzione, implementazione, manutenzione, modifica, integrazione, innovazione e controllo dell'impianto, impegnandosi, in ogni caso, a recare il minor disagio possibile alla Parte locatrice e ai terzi.

La Parte locatrice si impegna, altresì, a mantenere a favore della Condittrice, per tutta la durata della locazione, idoneo percorso di accesso alla porzione di immobile locata anche attraverso aree o fabbricati di terzi o che non siano oggetto della presente locazione.

ART. 8 – 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. 9 – 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 al precedente comma 1.

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. 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, raccolgono 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, sia del Codice di Condotta e Disciplina (o Codice di Comportamento del Personale Dipendente), sia del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione entrambi pubblicati sul sito istituzionale <http://www.cattolica.net> 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.

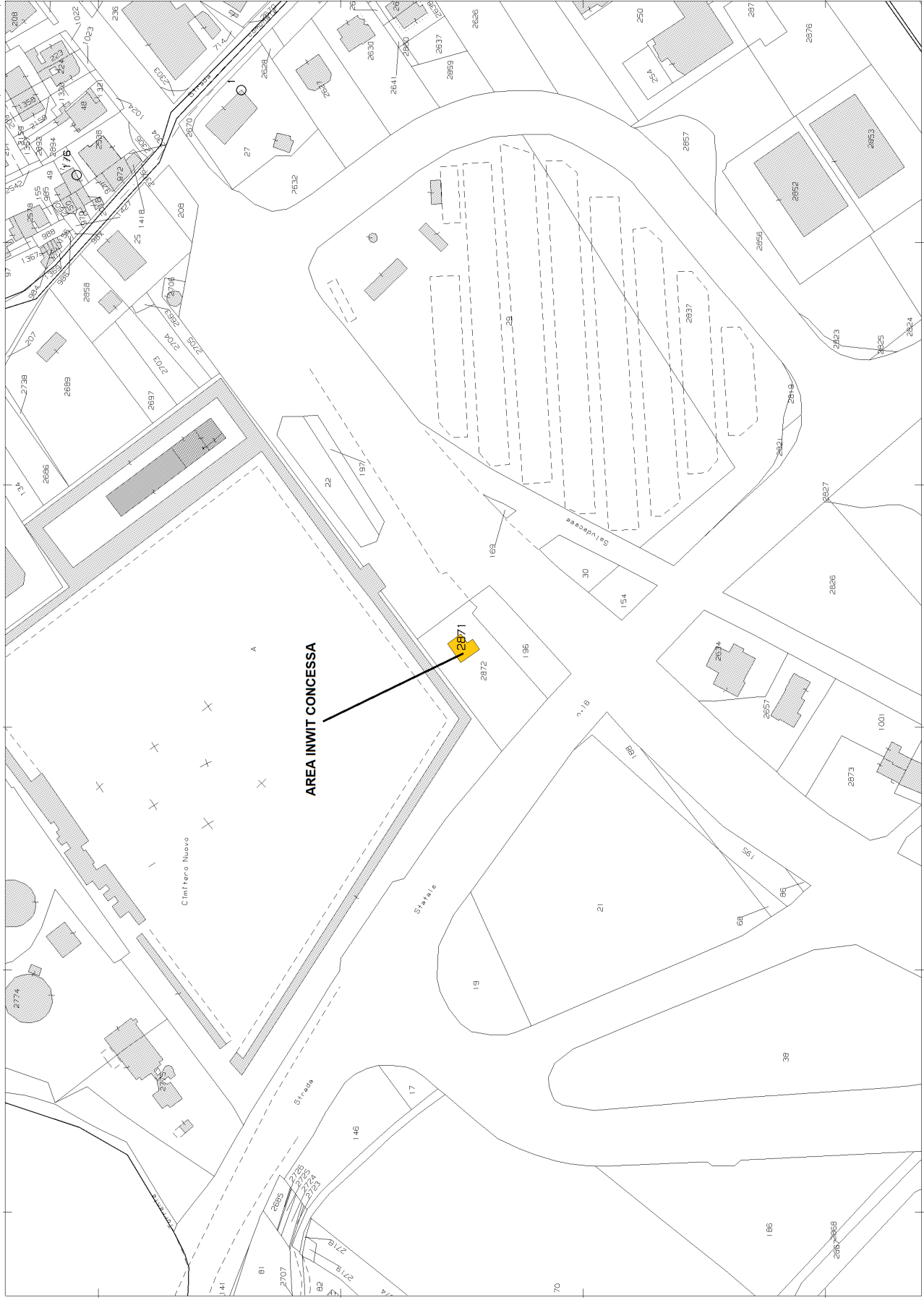
Letto, approvato e sottoscritto.
Cattolica lì 14/07/2022

La Parte Locatrice
Comune di Cattolica

dr. Baldino Gaddi

La Parte Condittrice
Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. (INWIT S.p.a.)

il procuratore speciale dott. Ferdinando Gobbo



N=63700

E=78000

1 Particella: 2871

Comune: (RN) CATTOLICA
Foglio: 57
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T227968/2022
8-Lug-2022 13:57:39