

Ns. rif.
Office 30F01987
Nome sito SS 131 DCN AIDOMAGGIORE- 3-OR- 1987

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DELL'ABITAZIONE

TRA

L'Amministrazione Comunale di Aidomaggiore con sede in Aidomaggiore (OR), Piazza Parrocchia, 6 - C.F. 00077720951, in persona del Sig. _____, nato/a a _____, il _____, Cod. Fiscale _____ nella sua qualità di Responsabile Ufficio Tecnico del Comune, di seguito denominata parte locatrice;

E

la **Vodafone Omnitel B.V.** società soggetta a direzione e coordinamento di Vodafone Group Plc. con sede legale in Amsterdam (Olanda) e Sede dell'Amministrazione e Gestionale in Italia, Via Jervis 13 – Ivrea (TO), Capitale Sociale i.v. 2.305.099.887,30, iscrizione al Registro delle Imprese di Torino, codice fiscale 93026890017, P.IVA 08539010010, legalmente rappresentata dal sig. Alessandro Pirzio Biroli, in qualità di Procuratore Speciale, munito dei necessari poteri in forza di procura speciale rilasciata dal notaio Dott. Ciro de Vivo, di Milano, in data 13 dicembre 2013, Repertorio n. 20860, Raccolta n.13386, registrata a Milano 4, il 16/12/2013, al n. 24105, serie 1T, di seguito denominata parte conduttrice

PREMESSO

- a) che una porzione di terreno di proprietà comunale, sito in agro del Comune di Aidomaggiore, catastalmente censito al NCT di Aidomaggiore, Foglio 47, mappale 47, per mq 100 (cento) circa, è stata concessa in Locazione alla **Vodafone Omnitel N.V.** con contratto di Locazione ad uso non abitativo sottoscritto tra il Comune di Aidomaggiore e la Vodafone Omnitel N.V., il 26/01/2006 e registrato a IVREA R 24, il 04/04/2007, N° 1438, SERIE 3 per la durata di anni 6 (sei);
- b) che sulla porzione di immobile locata la Conduttrice 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 Vodafone o di terzi, il tutto per la diffusione di segnali radio (nel seguito "l'Impianto")
- c) che con deliberazione della Giunta Comunale n° **93** in data **23.12.2014** si aderisce alla proposta formulata dalla Vodafone B.V. e si approva lo schema di contratto;
- d) che la Locatrice dichiara di non aver ricevuto il pagamento relativo alla semestralità per il periodo che va dal 15/11/2014 al 14/05/2015;
- e) che a fronte del mutato oggetto della obbligazione, le parti, avendone comune interesse, ritengono di procedere alla stipulazione di questo nuovo contratto integralmente novativo e sostitutivo del precedente atto del 26/01/2006, registrato all'Ufficio del Registro di IVREA R24, il 04/04/2007, N° 1438 Serie 3.

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 STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1. PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione (nel seguito "il contratto").

Vodafone Omnitel B.V.

La Locatrice

Art.1.bis OGGETTO

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, una porzione di terreno sito in agro del Comune di Aidomaggiore, Loc. "Sa Mura e Logu", catastalmente censito al NCT di Aidomaggiore (OR), Foglio 47, mappale 47, per mq 100 (cento) circa, meglio identificata nell'elaborato grafico allegato al precedente contratto.

L'oggetto della locazione di cui al presente contratto, come sopra determinato, verrà di seguito indicato, per brevità, come "la porzione di immobile".

La Locatrice concede altresì in locazione alla Condittrice gli spazi necessari, all'interno della predetta area, per il passaggio cavi, la realizzazione dei necessari pozzetti di terra, degli elementi di condizionamento, dei quadri di servizio e di quanto altro necessario al funzionamento dell'impianto, così come indicato in linea di massima nella planimetria allegata al precedente contratto.

Tale eventuale diversa definizione degli spazi necessari per le componenti accessorie, che la Condittrice ed la Locatrice eventualmente formalizzeranno, sarà parte integrante del presente contratto.

La Locatrice dichiara e garantisce che sull'area in questione non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento della porzione di immobile 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 Condittrice dichiara che gli impianti per telecomunicazioni da adeguare/installare nella porzione di immobile saranno realizzati/adequati in conformità a tutte le disposizioni di Legge.

La Locatrice dichiara, inoltre, di aver piena conoscenza e di accettare che la porzione di immobile verrà utilizzata dalla Condittrice come meglio precisato nel successivo art. 4.

La parte Condittrice dichiara di avere la servitù di passaggio per accedere al fondo oggetto del contratto e di manlevare la parte Locatrice da qualsiasi responsabilità, onere e spesa. Tale servitù, necessaria per accedere al fondo oggetto del contratto, è esercitata sui fondi distinti al Foglio 47, Mappale 39 e 40, con accordi diretti tra la proprietà di questi terreni ed il conduttore.

Art. 2. DURATA, DECORRENZA E RECESSO

Il contratto avrà la durata di 9 (nove) anni e decorrerà dal 01/01/2015 al 31/12/2023.

Le Parti concordano che il contratto si rinnoverà alla scadenza previa, ove occorra, adozione di nuovo atto deliberativo, salvo che una delle parti dia all'altra disdetta con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

A partire dal 01/01/2021, la Condittrice potrà recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 ultimo comma legge 27.7.1978 n° 392, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/78.

Art 3. CANONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 7.000,00 (settemila/00) annuali oltre IVA se applicabile.

Art. 3.bis

Tale importo, comprensivo delle spese generali ed oneri accessori, verrà corrisposto, a partire dalla data di decorrenza in unica rata annuale anticipata pari a Euro 7.000,00 (settemila/00) oltre IVA se applicabile.

Ns. rif.
Office 30F01987
Nome sito SS 131 DCN AIDOMAGGIORE- 3-OR- 1987

Le parti convengono che l'eventuale somma già versata a valere sulle mensilità 2015, come canone relativo al contratto di locazione stipulato in data 26/01/2006, per il periodo 15/11/2014 – 14/05/2015, sarà considerata ad integrazione e per differenza dell'importo del canone indicato nell'art. 3 del presente atto.

La locatrice non emette fattura in quanto non soggetta per gli introiti derivanti dal godimento dei propri beni patrimoniali (C. M. 21.7.89 n° 36, C.M. 21.6.91 n° 32)

Le Parti espressamente convengono che la Locatrice non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Condittrice che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto.

I pagamenti saranno compiuti a mezzo di bonifico bancario e saranno accreditati sul conto corrente bancario intestato al Comune di Aidomaggiore. IBAN IT02C0101585581000000021240.

A partire dal secondo anno di locazione (primo gennaio 2016) il canone dell'importo di cui sopra sarà aggiornato nella percentuale massima consentita dalla legge 27.7.1978 n° 392 della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa all'anno precedente

Ove il canone sia pagato con un ritardo superiore a trenta giorni dal termine convenuto, la Locatrice avrà diritto agli interessi di mora, nella misura dell'interesse legale ex art. 5, L.231/02, dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.

In ogni caso il mancato pagamento di una rata di canone determinerà la risoluzione del contratto soltanto dopo che siano decorsi novanta giorni dal ricevimento di espressa richiesta di adempimento inviata al domicilio contrattualmente eletto, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nella quale la parte locatrice ne richieda espressamente la risoluzione.

Non è ammessa la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto.

Art.4. USO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE

La porzione di immobile è concessa in locazione per le motivazioni di cui al comma b) della premessa e principalmente per realizzare e fornire il pubblico servizio di comunicazioni elettroniche nell'area che costituisce l'obiettivo del "servizio radio".

Le Parti convengono pertanto, che il diritto della Condittrice di installazione, esercizio, funzionamento, mantenimento, innovazione tecnologica ed adeguamento dell'impianto è per la stessa Condittrice motivo essenziale del contratto per tutta la durata dello stesso.

La locatrice pertanto autorizza sin d'ora la Condittrice ad effettuare nel corso della locazione entro i limiti della porzione di immobile locata e come definita sopra, qualsiasi innovazione, modifica od integrazione dell'impianto che la stessa ritenga opportuna, ferma restando la sommaria conformità tipologica e dimensionale all'elaborato grafico di cui all'art 1.ter del presente contratto.

La Condittrice, e/o soggetti terzi da questa autorizzati, a propria cura e spese, si farà carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici, per rendere la porzione di immobile idonea allo scopo per la quale viene locata, ivi compresa la posa ed il mantenimento, in tutte le aree oggetto della locazione, o comunque di proprietà o disponibilità della locatrice di tutti i cavi strettamente funzionali all'impianto, compresi i cavi elettrici e telefonici, sia di proprietà della Condittrice che di altre Società fornitrici delle utenze (ad esempio ENEL, ACEA, Telecom Italia, etc.), sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi, manufatti e quadri di servizio ed elementi dell'impianto di condizionamento. 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. Sarà altresì a carico della Condittrice l'ottenimento delle concessioni, autorizzazioni, permessi e nulla-osta eventualmente necessari alla realizzazione e/o modifica dell'impianto.

Vodafone Omnitel B.V.

La Locatrice

Con la sottoscrizione del presente contratto la locatrice concede la facoltà ed autorizza la Condittrice e/o soggetti terzi da questa autorizzati, a presentare istanze e domande alle amministrazioni competenti al fine di ottenere le autorizzazioni eventualmente necessarie alla realizzazione delle opere per gli usi prima descritti, nonché si impegna, quando previsto dalla normativa vigente, a richiedere in via diretta le autorizzazioni summenzionate. In quest'ultimo caso le relative procedure saranno espletate a cura della Condittrice, che sosterrà tutte le eventuali spese relative.

La locatrice non è responsabile per la custodia della porzione di immobile e dell'impianto e si dichiara sin d'ora edotto della circostanza che la Condittrice apporrà sui luoghi apposite segnaletica di sicurezza (che potrà comprendere, a titolo di esempio non esaustivo, i rischi relativi a caduta dall'alto, apparecchiature sotto tensione elettrica, esposizione a campi elettromagnetici, inciampo su ostacoli, eccetera). Resta tuttavia inteso che, nelle restanti parti di immobile che non siano comprese nella porzione di immobile oggetto della locazione e che eventualmente possano risultare interessate dalle indicazioni contenute nella segnaletica di sicurezza la Locatrice farà quanto in suo potere per collaborare con la conduttrice al fine di fare osservare ai terzi, il rispetto della segnaletica.

Al termine della occupazione della porzione di immobile, la Condittrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici strettamente necessari, alla rimozione dell'impianto, degli accessori e di quant'altro installato o posizionato, salva la possibilità per le parti di concordare che la locatrice trattienga una parte dei beni presenti sui luoghi.

Art.5. IMPEGNI DELLA CONDUTTRICE

La Condittrice si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno alla porzione di immobile.

La Condittrice solleva la Locatrice da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell'uso della porzione di immobile e dalla realizzazione ed utilizzo dell'impianto da parte della stessa.

A tali fini, la Condittrice dichiara di aver già stipulato con primaria Compagnia di Assicurazione idonea polizza assicurativa contro i danni derivanti da rischio locativo e responsabilità civile generale verso i terzi.

Art. 6. CONSEGNA ED ACCESSO ALLA PORZIONE DI IMMOBILE

La Condittrice già detiene il pieno e libero godimento della porzione di immobile nei limiti dell'uso convenuto in forza del contratto richiamato nelle premesse.

La Condittrice e gli eventuali soggetti terzi da questa autorizzati avranno facoltà di accedere alla porzione di immobile ed a tutte le aree interessate dall'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 al Locatore e ai terzi.

Art.7. CESSIONE DEL CONTRATTO

Il Locatore, in caso di cessione a qualsiasi titolo della porzione di immobile, resta obbligato a trasferire il contratto di locazione al cessionario, facendo assumere dallo stesso tutte le relative obbligazioni.

La Condittrice ha facoltà di cedere, anche parzialmente, il presente contratto o i diritti da esso nascenti, a titolo derivativo, a società controllanti e controllate nonché ad eventuale altro operatore nel settore delle comunicazioni elettroniche che sia partner in iniziative di sinergie commerciali facendo assumere dallo stesso tutte le relative obbligazioni. Il Locatore autorizza

sin d'ora la cessione del contratto, anche parziale, solo nel caso in cui la porzione di immobile locata venga utilizzata per finalità analoghe a quelle per le quali il Locatore la ha concessa in locazione.

Il contratto resterà valido anche in caso di modifiche societarie della Condittrice, quali trasformazioni, fusioni, scissioni, nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda.

In ogni caso di cessione la Condittrice non è liberata dalle obbligazioni ed il Locatore potrà agire ai sensi dell' art.36 Legge 27.7.1978 n° 392.

Art.8. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto di locazione sarà registrato a cura della Condittrice ed a spese suddivise al 50% come per legge.

Pertanto , in occasione del primo pagamento successivo alla registrazione, la conduttrice recupererà dall' importo del canone mensile la quota delle spese di registrazione a carico della Locatrice.

Art.9. MODIFICHE

Qualsiasi modifica al presente contratto sarà valida solo se risultante da atto sottoscritto tra le Parti.

Art.10. DISCIPLINA APPLICABILE

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, si applicheranno le disposizioni della Legge 27 luglio 1978 n. 392, del Codice Civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Art.11. ELEZIONE DI DOMICILIO

Per tutte le comunicazioni relative al rapporto posto in essere con il presente contratto le parti eleggono domicilio:

La parte Locatrice in: Aidomaggiore (OR) sede comunale –Piazza Parrocchia n. 6.

La parte Condittrice in:

Vodafone Omnitel B.V. Rental Management Area Centro, Via della Grande Muraglia n° 75_00144 Roma

Le Parti convengono che le comunicazioni inviate ad un diverso indirizzo o con modalità diverse da quelle previste nel presente contratto non avranno alcun valore.

Art.12. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali della locatrice saranno trattati dalla Condittrice solo per le seguenti finalità:

- a - esecuzione degli obblighi derivanti dal presente contratto e relativi adempimenti;
- b - adempimenti di obblighi previsti dalla legge, regolamenti o dalla normativa comunitaria.

In relazione alle finalità sopra indicate i dati verranno trattati mediante strumenti manuali, informatici o telematici anche combinati tra loro per un periodo di tempo non superiore a quello strettamente necessario e comunque, nel rispetto delle garanzie di riservatezza e delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Per il perseguimento delle finalità sopra indicate, la Condittrice potrà comunicare, in Italia e all'estero, compresi paesi non appartenenti all'Unione Europea, i dati personali a soggetti terzi appartenenti alle seguenti categorie:

- autorità pubbliche e organi di vigilanza e controllo;
- società controllate, controllanti e collegate;
- banche ed istituti di credito per la gestione dei pagamenti/incassi;
- soggetti che svolgono per conto della locatrice compiti di natura tecnica ed organizzativa;
- soggetti che effettuano servizi di acquisizione, lavorazione ed elaborazione dei dati

- soggetti che forniscono servizi per la gestione dei sistemi informativi delle parti;
- soggetti che svolgono attività di trasmissione, imbustamento, trasporto e smistamento delle comunicazioni dell'interessato;
- soggetti che svolgono attività di archiviazione e data entry;
- studi e società nell'ambito dei rapporti di assistenza e consulenza;
- soggetti che svolgono adempimenti di controllo, revisione e certificazione delle attività poste in essere dalla conduttrice anche nell'interesse dei propri fornitori;

I soggetti appartenenti alle categorie sopra riportate trattano i dati come distinti titolari del trattamento o in qualità di Responsabili o Incaricati all'uopo nominati dalla Condittrice. I dati personali della Locatrice potranno inoltre, essere conosciuti dai dipendenti/consulenti della Condittrice i quali sono stati appositamente nominati Responsabili o Incaricati del trattamento. La Locatrice autorizza espressamente la Condittrice al trattamento dei dati personali per le finalità indicate nel presente articolo 12. In caso di cessazione del presente contratto le Parti cesseranno ogni trattamento dei dati personali ricevuti nel rispetto della normativa vigente.

Art.13. RISERVATEZZA

Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che le tutte le informazioni scambiate nel periodo di vigenza del presente contratto, per le finalità nella stessa indicate, sono considerate Informazioni Riservate, hanno rilevante ed intrinseco valore commerciale per la parte che ne è proprietaria e non sono disponibili al pubblico.

Le Informazioni Riservate saranno pertanto ricevute e conservate con la massima riservatezza dalla parte destinataria che si impegna conseguentemente a impedirne la divulgazione a terzi, impiegando a tal fine lo stesso grado di diligenza che userebbe normalmente per proteggere informazioni riservate di valore economico paragonabile, facenti parte del proprio patrimonio. La parte destinataria non potrà copiare, duplicare, riprodurre o registrare in nessuna forma e con nessun mezzo le Informazioni Riservate, salvo che nella misura strettamente necessaria per consentire la circolazione tra i soggetti direttamente coinvolti conformemente al punto successivo.

Ciascuna delle parti garantisce che l'accesso alle Informazioni Riservate sia limitato esclusivamente a quegli amministratori, dipendenti o consulenti, propri o di società appartenenti al proprio gruppo, che necessitino di essere messi a conoscenza delle stesse, in stretta dipendenza del contratto, e risponde dell'osservanza dell'obbligo di riservatezza da parte di tali soggetti.

Le precedenti disposizioni non si applicheranno alle Informazioni Riservate che siano già conosciute dalla parte destinataria prima della loro comunicazione; che siano o diventino di pubblico dominio per ragioni diverse dall'inadempimento della parte destinataria; che siano ottenute dalla parte destinataria da una terzo di buona fede che ha il pieno diritto di disporre delle Informazioni Riservate; che siano elaborate da ciascuna parte in modo completamente autonomo e indipendente; che la Parte destinataria comunichi o divulghi: 1 in ottemperanza ad una formale richiesta da parte di una Autorità munita dei necessari poteri o in forza di un obbligo di legge, 2 per tutelare i propri interessi in sede giudiziale e/o amministrativa; 3 nel caso cui divulgazione sia stata previamente autorizzata per iscritto dalla parte proprietaria. In relazione ai punti 1 e 2, la parte destinataria darà tempestiva notizia scritta della comunicazione o divulgazione alla parte proprietaria. Le parti s'impegnano a mantenere il vincolo di riservatezza sulle informazioni scambiate, anche per i due anni successivi dal termine del presente contratto.

Art.14. ESTINZIONE DEI RAPPORTI PREGRESSI

Le parti dichiarano di sciogliere il precedente contratto stipulato in data 26/01/2006 e registrato il 04/04/2007, N° 1438 Serie 3 per mutuo consenso ai sensi dell'art. 1321 c.c. e di non avere reciprocamente nulla a pretendere con riferimento alle obbligazioni nascenti dallo stesso.

Art.15 CLAUSOLA SOSPENSIVA

Le parti concordano che il presente Contratto dispiegherà tra le parti i suoi effetti obbligatori a decorrere dal 01/01/2015 solo a seguito dell'avvenuto saldo da parte della Condittrice dell'importo pari a Euro 6.454,43 (seimilaquattrocentocinquantaquattro/43) relativo al periodo che va dal 15/11/2014 al 14/05/2015 nascenti dalle obbligazioni della scrittura privata sottoscritta in data 26/01/2006.

Letto, approvato e sottoscritto.

Aidomaggiore, _____

La parte locatrice _____ La parte conduttrice _____

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile la Locatrice e la Condittrice dichiarano di approvare tutte le clausole del contratto e, in particolare, le seguenti: art. 2, art.(Durata,Decorrenza e Recesso), art. 2 bis , art. 3 (Canone),, art. 3 bis, art. 4 (Uso della porzione di immobile), art. 5 (Impegni della Condittrice), art. 6 (Consegna ed accesso alla porzione di immobile), art. 7 (Cessione del contratto), art. 8 (Registrazione del contratto), art. 10 (Disciplina applicabile), art. 11 (Elezione di domicilio), art. 12 (Trattamento dati personali), art. 13 (Riservatezza), art 14 (Estinzione dei rapporti pregressi), art. 15 (Clausola sospensiva).

Letto, approvato e sottoscritto.

Aidomaggiore, _____

La parte locatrice _____ La parte conduttrice _____