

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il COMUNE di BARENGO, con sede in n., codice fiscale e partita IVA rappresentata in questo atto dal, in qualità di,

di seguito indicata come "**locatore**";

e

.....,

di seguito indicata come "**conduttore**"

di seguito congiuntamente denominate le "**Parti**",

convengono e stipulano quanto segue

PREMESSE

- a. Il Conduttore è una società che svolge l'attività di realizzazione e fornitura di una rete di trasmissione radiomobile ad uso pubblico.
- b. A tal fine, il Conduttore ha contattato il Locatore per definire i termini e le condizioni per l'installazione, gestione e utilizzo di apparati e impianti tecnici e trasmissivi all'interno dell'immobile/terreno del Locatore.
- c. Il presente contratto di locazione e i relativi allegati, unitamente alle Premesse che ne costituiscono parte integrante, costituiscono il contratto di locazione (di seguito "**Contratto di Locazione**").
- d. La Locazione definisce i termini e le condizioni in base alle quali il Locatore concede in locazione al Conduttore una porzione del terreno pari a mq 50 circa, identificato al Catasto Terreni del Comune di Barengo: Foglio 18 Mappale 6 – superficie totale mq 2.570 (di seguito "**Immobile**"), come descritto al successivo Articolo 1, al fine di permettere al Conduttore di installare, gestire e utilizzare gli Impianti Tecnici, anche adattandoli per apportare modifiche alla propria rete mobile, in particolare al fine di gestire nuove frequenze, essendo questa una previsione essenziale per il Conduttore ai fini della stipula del presente contratto.
- e. In tale contesto, il Locatore concede al Conduttore l'accesso agli spazi locati, per consentirgli di svolgere i collaudi e i test di trasmissione al fine di installare gli Impianti Tecnici.

ART. 1 – Oggetto della locazione

Il Locatore, concede in locazione al Conduttore, che accetta, porzione dell'immobile (terreno) di mq 50 circa (di seguito per brevità "l'immobile"), sito nel comune di BARENGO (NO), iscritto al Catasto Terreni del Comune di Barengo (NO), Foglio 18, Mappale 6, Qualità SEMIN Classe 2, Reddito Dominicale euro 17,92 e Reddito Agrario euro 13,27 ed il tutto come risulta dall'allegata planimetria (Allegato 1) affinché il Conduttore possa svolgere la propria attività di gestione di reti e fornitura di servizi di comunicazioni elettroniche e, in particolare, installare, gestire e utilizzare gli Impianti Tecnici all'interno dell'immobile del Locatore.

Deve espressamente escludersi che con il Contratto di Locazione il Locatore intenda attribuire e/o attribuisca al Conduttore un diritto reale di superficie sull'Immobile.

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.

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 Condattoe alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone. In merito a tutti i lavori ed interventi summenzionati, il Locatore riconosce al Condattoe 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 Condattoe.

ART. 3 – Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera inviata a mezzo di posta elettronica certificata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale.

Il locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art. 29 della Legge n. 392/78.

La locazione inizierà a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello del rilascio da parte delle Pubbliche Amministrazioni delle autorizzazioni necessarie per l'installazione delle infrastrutture.

Tale decorrenza verrà comunicata dal Condattoe al Locatore mediante lettera inviata a mezzo di posta elettronica certificata.

Resta comunque inteso che, qualora entro 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo il Condattoe non abbia comunicato al Locatore la decorrenza della locazione, stante l'impossibilità di conseguire gli atti di assenso o le autorizzazioni di legge, il contratto si intenderà automaticamente risolto, senza che le Parti possano pretendere alcunché l'una dall'altra.

ART. 4 – Recesso del conduttore

Le Parti convengono che il Condattoe possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera inviata a mezzo di posta elettronica certificata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 5 – Canoni

Il canone di locazione è convenuta in euro (diconsi euro) oltre IVA di legge in rate annuali, a loro volta suddivise in quattro rate trimestrali di Euro (euro), ciascuna da corrispondersi entro la prima decade di ogni trimestre con bonifico bancario presso la tesoreria comunale c/o all'IBAN

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

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del Canone avrà decorrenza a partire dal primo giorno del mese successivo alla data di inizio lavori, che sarà comunicata per iscritto dal Condattoe al Locatore tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

Le Parti espressamente convengono che il Locatore non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi al Condattoe che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto.

Il Canone sarà indicizzato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolato dall'ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. Il 1° gennaio di ogni anno immediatamente successivo alla data di entrata in vigore della Locazione, la variazione del Canone iniziale sarà pari alla variazione rilevata tra l'ultimo indice pubblicato a quella data e l'ultimo indice pubblicato alla data di efficacia del Contratto di Locazione. Il 1° gennaio degli anni successivi, la variazione del Canone sarà pari alla variazione rilevata tra l'ultimo indice pubblicato a quella data e l'indice per lo stesso trimestre dell'anno precedente. Nel caso in cui l'indice scelto non fosse più pubblicato o non potesse essere applicato per qualsivoglia ragione, l'aggiornamento sarà effettuato in base all'indice sostitutivo pubblicato a quella data. Nel caso in cui non fosse pubblicato alcun indice sostitutivo, le Parti convengono di sostituirlo con un indice scelto di mutuo accordo. In ogni caso l'adeguamento previsto dall'indice Istat o da altro indice sostitutivo dovrà essere calcolato nella misura percentuale massima consentita dall'art. 24 della L.392/78 o inferiore qualora dovesse comportare un aumento superiore al 2% del canone annuo.

ART. 6 - Diritti e obblighi del locatore

Il Locatore acconsente che il Condattoe installi le Infrastrutture o provveda affinché le stesse siano installate da terzi dalla stessa incaricati.

Il Locatore autorizza il Conduttore a effettuare, a spese di quest'ultima, gli allacciamenti necessari per il funzionamento delle Infrastrutture, e si impegna, in particolare, a sottoscrivere l'eventuale contratto di servitù di passaggio di cui il fornitore di energia competente e/o l'eventuale fornitore di fibra dovesse domandare la stipula per l'allacciamento degli impianti del Conduttore alla rete. L'energia elettrica necessaria per il funzionamento delle Infrastrutture, nonché i corrispettivi per servizi di telecomunicazioni, saranno a carico del Conduttore che, per quanto necessario, dovrà stipulare tutti i necessari contratti di fornitura.

Per consentire l'installazione, la manutenzione, l'utilizzo e l'aggiornamento delle Infrastrutture, il Conduttore, il suo personale autorizzato e i terzi da essa incaricati avranno accesso all'Immobile ventiquattro ore su ventiquattro, sette giorni su sette (24/7), per tutta la durata del Contratto di Locazione. A tal fine, il Locatore dovrà, per quanto necessario, fornire al Conduttore tutti i mezzi incluse le relative chiavi, per la custodia delle quali il Conduttore provvederà se necessario all'installazione di un key box all'ingresso dell'area locata o della proprietà del Locatore per accedere agli Impianti Tecnici all'interno dell'immobile, come verrà concordato dalle Parti successivamente.

Su richiesta del Conduttore, il Locatore dovrà fornire tutte le informazioni e tutta la documentazione in suo possesso di cui il Conduttore necessita per poter provvedere all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative necessarie perché il Conduttore possa installare e utilizzare gli Impianti Tecnici.

ART. 7 – 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.

ART. 8 - Presenza di altri operatori

Durante il periodo di validità del presente contratto il Locatore, prima di autorizzare un altro operatore a installare propri impianti di telecomunicazioni su altre porzioni dell'immobile o del terreno meglio definito all'Articolo 1 del presente contratto, si impegna a provvedere affinché tale operatore svolga, a proprie spese, studi di compatibilità tecnica e funzionale degli impianti da installare con gli Impianti Tecnici esistenti del Conduttore, affinché il pieno ed efficiente utilizzo di questi ultimi non sia in alcun modo pregiudicato, pena riduzione del canone annuale di locazione del 35%, salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno derivante dalla incompatibilità degli impianti e salva la facoltà del Conduttore di risolvere immediatamente il Contratto di Locazione dandone comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

ART. 9 - Assicurazione

La Condutrice dovrà stipulare con una o più primarie compagnie assicurative e mantenere in vigore per tutta la durata del Contratto di Locazione, una o più polizze assicurative contro tutti i rischi connessi con l'esecuzione ad opera di quella Parte dei propri obblighi previsti nel Contratto di Locazione e dovrà fornire al Locatore i relativi certificati assicurativi a prima richiesta.

Fermo restando quanto previsto all'Articolo 1229 del Codice Civile, il Conduttore sarà esclusivamente responsabile per danni personali e a cose che siano ad essa direttamente imputabili. Al riguardo, il Conduttore sarà responsabile per i danni direttamente ed esclusivamente causati dai propri Impianti Tecnici.

Fermo restando quanto previsto all'Articolo 1229 del Codice Civile, nessuna Parte potrà essere ritenuta responsabile per danni indiretti e/o non personali e, in particolare, per perdite di profitto o lucro cessante, perdite d'esercizio, danni all'immagine o alla reputazione o perdite di clientela, perdite commerciali o economiche e qualunque altro danno patrimoniale.

Fermo restando quanto previsto all'Articolo 1229 del Codice Civile, la responsabilità massima complessiva di ciascuna Parte per tutta la durata del Contratto di Locazione non potrà superare l'importo annuo del canone definito all'Articolo 5, salvo in caso di danni personali.

ART. 10 – 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.

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.

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. 11 – 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 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. 12 - Risoluzione

Il Contratto di Locazione potrà essere risolto su iniziativa del Locatore:

- in caso di mancato pagamento dei canoni di locazione alle scadenze pattuite, previa notifica al Conduttore di formale sollecito di pagamento a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, rimasto senza seguito per almeno tre (3) mesi;
- nel caso in cui fosse necessario effettuare degli interventi strutturali che comportino la demolizione totale o parziale dell'Immobile e non si riesca a raggiungere un accordo tra le Parti per trovare altre porzioni di immobile o di terreno che possano ospitare gli Impianti Tecnici, alle stesse condizioni di quelle definite nel Contratto di Locazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, fermo restando il rispetto del periodo di preavviso di diciotto (18) mesi.

Il Contratto di Locazione potrà essere risolto su iniziativa del Conduttore, nei seguenti casi:

- a. revoca o annullamento delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'attività del Conduttore e/o per l'installazione e l'esercizio degli Impianti Tecnici. In tal caso il Conduttore dovrà comunicare al Locatore l'avvenuto evento. Il Contratto di Locazione sarà risolto automaticamente con effetto dalla data di ricevimento di tale comunicazione;
- b. Il Conduttore fosse tenuto a rimuovere gli Impianti Tecnici a seguito di un provvedimento emesso da un'Autorità giudiziaria;
- c. annullamento, con sentenza definitiva emessa da un'Autorità giudiziaria, delle autorizzazioni ai sensi delle quali il Conduttore ha il diritto di utilizzare le frequenze necessarie per costituire e gestire una rete di trasmissione radiomobile ad uso pubblico;
- d. le trasmissioni radio del Conduttore fossero pregiudicate da interferenze;
- e. una modifica dell'architettura della rete gestita dal Conduttore o uno sviluppo tecnologico che porti a una modifica della stessa rete;
- f. in caso di violazione di uno degli obblighi previsti all'articolo 6 decorsi due (2) mesi dalla data di presentazione per la consegna di una diffida formale notificata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, rimasta senza effetto.

Fermo restando quanto previsto all'Articolo 3, nei casi indicati sopra alle lettere a), b), c), e f), la risoluzione potrà avere efficacia senza alcun termine di preavviso; nei casi d) ed e), il Conduttore dovrà rispettare il termine di preavviso di tre (3) mesi. Resta valido quanto previsto all'Articolo 2.3 secondo cui la Condutrice avrà in ogni caso il diritto di recedere in qualsiasi momento dal Contratto di Locazione ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/1978, con un preavviso di 6 (sei) mesi, da notificarsi al Locatore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

ART. 12 – 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 articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

ART. 13 – 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. 14 - Codice Etico – Anticorruzione

1. Durante l'esecuzione del presente Contratto le Parti si impegnano ad attenersi alle disposizioni di qualunque legge o regolamento applicabile in relazione all'esecuzione del Contratto, in particolare in materia di anticorruzione e, ove applicabili, del D. Lgs. 231/01 (e sue successive modifiche e integrazioni).

2. Le Parti dichiarano di aver preso reciprocamente visione del Codice Etico e di Condotta, dei Principi di Comportamento e della Policy Anticorruzione di , pubblicati sul sito aziendale e 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 del Locatore e si impegnano a rispettarne reciprocamente, se non in contrasto con il proprio Codice, i relativi principi etico-comportamentali.

3. 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 articolo 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. 15 – 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. 16 - Registrazione - Domicili contrattuali - Foro competente

Le spese di registrazione del presente Contratto di Locazione saranno sostenute dal Conduttore e dal Locatore in parti uguali come per legge. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dal Conduttore. Pertanto, in occasione del primo pagamento successivo alla registrazione, il Conduttore recupererà dall'importo del canone trimestrale la quota del 50% delle spese di registrazione a carico del Locatore.

Il Contratto di Locazione è regolato dal diritto italiano. Qualsiasi controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Novara. Tutte le controversie aventi ad oggetto l'interpretazione o l'esecuzione del presente Contratto di Locazione che non fossero definite in via amichevole entro il termine di un mese dovranno essere rimesse alla competenza esclusiva del foro competente indicato sopra. La Locazione è soggetta alla Legge n. 392/1978 e, in ogni caso, alle disposizioni del Codice Civile.

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

Il Locatore: in – pec mail:
..... - Codice SDI

Il Conduttore: in Via..... 1A, 20124 – pec mail:
Codice SDI:

Art. 17 – Disposizioni finali

Nel caso in cui una previsione del Contratto di Locazione fosse dichiarata nulla o inefficace da una competente autorità arbitrale, giudiziaria o amministrativa, tale previsione dovrà considerarsi esclusa dal Contratto di Locazione. Le altre previsioni rimarranno invece pienamente efficaci.

Qualunque avviso, richiesta, certificazione e comunicazione notificata o effettuata ai sensi del Contratto di Locazione dovrà essere in forma scritta e dovrà essere consegnata a mani o inviata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC presso il domicilio eletto ai sensi dell'Articolo 16 dalla Parte in questione.

Il Locatore dichiara e garantisce:

- che le informazioni indicate nel presente Contratto di Locazione sono corrette;
- che non è soggetta a procedure di ristrutturazione o liquidazione o scioglimento a seguito di un provvedimento di un'autorità giudiziaria o a procedure di esproprio;
- che non è sottoposta ad alcuna procedura fallimentare o concorsuale;
- che ha piena capacità per stipulare il Contratto di Locazione e che ha ottenuto tutte le autorizzazioni e deliberazioni a tal fine necessarie;
- che non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento dell'Immobile da parte del Conduttore, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, ivi comprese quelle conseguenti o connesse alla dichiarazione di invalidità delle necessarie autorizzazioni e deliberazioni, comunque aventi causa od occasione dalla fruizione dell'Immobile, obbligandosi altresì a tenere indenne il Conduttore da tutti i danni (anche nei confronti di terzi), costi e oneri, ivi comprese le eventuali spese legali, conseguenti alla mancata piena disponibilità o al mancato completo godimento dell'Immobile ovvero alla dichiarazione di invalidità delle necessarie autorizzazioni e deliberazioni, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i costi, anche amministrativi, di smantellamento e di delocalizzazione degli Impianti Tecnici e i danni derivanti dalla mancata copertura radiomobile dell'area.

Il Locatore si impegna a informare il Conduttore (o qualunque altra persona o soggetto che agisca interamente o parzialmente in sua vece) dell'esistenza di qualunque privilegio speciale, ipoteca, servitù o diritto reale relativo all'Immobile e di cui sia a conoscenza.

Barengo (NO), lì __/__/____

Il Locatore

Il Conduttore

Con riferimento al sopra

esteso testo contrattuale il Locatore ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 3), 5), 12), 14) 15) 16) e 17).

Barengo (NO) lì __/__/____

Per accettazione
Il Locatore

ALLEGATI

- Allegato 1 - Planimetria